Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv

IOAN ADAM

PRAXIS

Ediția a II-a

Scanned with OKEN Scanner

Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv

Ediţia a II-a,
revăzută şi adăugită

Scanned with OKEN Scanner

Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv. Ediţia a II-a

Ioan Adam

Copyright © 2001 – **Editura ALL BECK**

Toate drepturile sunt rezervate Editurii **ALL BECK**
Nici o parte din acest volum nu poate fi copiată fără permisiunea scrisă a Editurii **ALL BECK**
Drepturile de distribuţie în străinătate aparţin în exclusivitate editurii.
Copyright © 2001 by **ALL BECK**
All rights reserved.
The distribution of this book outside Romania, without the written permission of **ALL BECK**
strictly prohibited.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naţionale
Adam Ioan
Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv, Ediţia a II-a/ Ioan Adam
Bucureşti: Editura ALL BECK, 2001
320 p.; 20 cm (Praxis)
ISBN 973-655-108-3

347.23(498)(094.5)

Editura **ALL BECK** Bucureşti, Str. Serg. Nuţu Ion, nr. 2, sector 5
☎ (01)335.32.12, (01)410.00.70
Fax: 335.32.18
Departamentul distribuţie ☎ (01)335.32.39, (01)335.32.44
E-mail: emilia.dragostin@allbeck.ro

Redactor: Forina Şerban
Nadia Simona Ţăran
Tehnoredactor: Anca Vasile

PRINTED AT ABAGAR, BULGARIA

Scanned with OKEN Scanner

Conf. univ. dr. Ioan Adam
Avocat – Baroul Braşov

Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv

Ediţia a II-a,

revăzută şi adăugită conform
Normelor metodologice de aplicare
aprobate prin H.G. nr. 614/2001

Scanned with OKEN Scanner

Din colecţia ***PRAXIS*** • **Editura All Beck**

1. **Regimul juridic al străinilor în România**
   Mădălina Virginia Antonescu
2. **Circulaţia juridică a terenurilor**
   Eugen Chelaru
3. **Subscripţia publică internaţională de acţiuni şi obligaţiuni**
   Cristiana Irinel Stoica
4. **Contractul de asigurare de bunuri în România**
   Cosmin Iliescu
5. **Societăţile comerciale pe acţiuni**
   Elena Cârcei
6. **Minuta - act al deliberării în procesul penal român. Aspecte metodologice**
   Ioana Surdescu, Rodica Aida Popa
7. **Proceduri civile speciale**
   Ioan Leş
8. **Infracţiunile rutiere**
   Corneliu Turianu
9. **Procedura reorganizării judiciare**
   Nicoleta Ţăndăreanu
10. **Infracţiunile de corupţie**
    Theodor Mrejeru, Dumitru Andreiu Florescu, Dan Safta, Marieta Safta
11. **Construcţia, închirierea şi administrarea locuinţelor**
    Alina Ţuca, Florentin Ţuca
12. **Insulta şi calomnia prin presă**
    Corneliu Turianu
13. **Curţi internaţionale de justiţie**
    Mădălina Voican, Ruxandra Burdescu, Gheorghe Mocuţa
14. **Registrul comerţului**
    Titus Prescure
15. **Regimul juridic al insolvenţei comerciale**
    Ioan Schiau
16. **Jurisdicţia muncii**
    Constantin Belu, Radomir Stoicovici, Nicolae Almăşan

Scanned with OKEN Scanner

Cuprins

Capitolul I
Concepția legiuitorului român privind categoria juridică „imobile preluate în mod abuziv" 1
Secțiunea 1. Considerații generale 1
Secțiunea a 2-a. Concepția Legii nr. 112/1995 privitoare la noțiunile: „cu titlu", „fără titlu", „fără titlu valabil" asupra imobilelor preluate de stat sau alte persoane juridice 7
Secțiunea a 3-a. Concepția Legii nr. 213/1998 privitoare la noțiunea „fără titlu valabil" și „prin vicierea consimțământului" asupra imobilelor preluate de stat sau alte persoane juridice 13
Secțiunea a 4-a. Concepția Legii nr. 10/2001 privitoare la noțiunea de „imobile preluate în mod abuziv" de către stat sau de către alte persoane juridice 21

Capitolul II
Domeniul de aplicare a Legii nr. 10/2001 31
Secțiunea 1. Categoria imobilelor preluate în mod abuziv 31
1. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. a) combinat cu art. 6 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 33
2. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 10/2001 36

Scanned with OKEN Scanner

3. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 10/2001 40
4. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 10/2001 42
5. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 10/2001 48
6. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 10/2001 49
7. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 10/2001 52
8. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 10/2001 55
9. Cazul prevăzut de art. 11 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 57

Secțiunea a 2-a. Natura juridică a dreptului dobândit de stat prin legile de preluare a imobilelor în perioada 06.03.1945- 22.12.1989 63

Secțiunea a 3-a. Regimul juridic al actelor de înstrăinare a imobilelor ce fac obiectul Legii nr. 10/2001, încheiate anterior intrării în vigoare a acesteia 74

Secțiunea a 4-a. Statutul juridic al chiriașilor și al altor categorii de detentori 108

Capitolul III
Titularii dreptului de restituire 121

Secțiunea 1. Categoria persoanelor îndreptățite la măsurile reparatorii reglementate de Legea nr. 10/2001 121

Secțiunea a 2-a. Statutul juridic al succesorilor foștilor proprietari ai imobilelor abuziv preluate, ca titulari ai dreptului de restituire 137

Secțiunea a 3-a. Categorii de persoane excluse de la măsurile reparatorii stabilite de Legea nr. 10/2001 139

Scanned with OKEN Scanner

Capitolul IV
Restituirea - modalitate de realizare a reparării integrale a prejudiciilor cauzate prin preluarea abuzivă a imobilelor 143
Secțiunea 1. Considerații generale privind noțiunea de restituire 143
Secțiunea a 2-a. Restituirea în natură a imobilelor abuziv preluate 147
Secțiunea a 3-a. Restituirea prin măsuri reparatorii prin echivalent 170
Secțiunea a 4-a. Categoria măsurilor reparatorii prin echivalent 195

Capitolul V
Exercitarea dreptului de restituire asupra imobilelor preluate abuziv 207
Secțiunea 1. Procedura necontencioasă de restituire a imobilelor preluate abuziv, indiferent de destinație, aflate în patrimoniul unei singure persoane juridice 207
Secțiunea a 2-a. Procedura necontencioasă de restituire prin echivalent a imobilelor preluate abuziv cu destinație de locuință 229
Secțiunea a 3-a. Procedura necontencioasă de restituire prin echivalent a imobilelor preluate abuziv și trecute în patrimoniul unei societăți comerciale privatizate cu respectarea dispozițiilor legale 234
Secțiunea a 4-a. Procedura necontencioasă de restituire în ipoteza în care persoana îndreptățită a avut calitatea de asociat al unei persoane juridice ce a fost naționalizată prin Legea nr. 119/1948 sau alte acte normative 246
Secțiunea a 5-a. Procedura necontencioasă de restituire în echivalent, a imobilelor preluate abuziv și demolate total sau parțial, precum

Scanned with OKEN Scanner

și a imobilelor expropriate, demolate total sau parțial 251
Secțiunea a 6-a. Procedura necontencioasă de restituire a imobilelor preluate abuziv aflate în detenția mai multor persoane 255
Secțiunea a 7-a. Soluționarea litigiilor ivite ca urmare a aplicării prevederilor Legii nr. 10/2001 262

Anexă

Legea nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 275

H.G. nr. 614/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989 300

Scanned with OKEN Scanner

Capitolul I
Concepţia legiuitorului român privind categoria juridică „imobile preluate în mod abuziv”

Secţiunea 1. Consideraţii generale

Regimul comunist, instaurat după 06.03.1945, a avut ca deziderat fundamental lichidarea proprietăţii private, şi, în acest sens, a edificat un sistem de instituţii care să conducă la atingerea acestui scop.

În această perioadă apar forme noi de proprietate, toate circumscrise noţiunii de colectiv, aspectul particular, privat al problemei, fiind negat aproape în totalitate.

Astfel a existat **dreptul de proprietate socialistă de stat** definit în doctrina perioadei ca fiind *„dreptul ce aparţine întregului popor, înfăţişat de stat, de a-şi apropria mijloacele de producţie şi produsele, exercitând posesia, folosinţa şi dispoziţia acestora, prin putere şi interes propriu, ce-i sunt recunoscute de legea socialistă, ca expresie a voinţei întregului popor”*[1].

Acest drept este exercitat prin *„punerea în valoare a drepturilor reale de tip nou create de către stat, pe seama altor subiecţi de drept, într-un atare scop”.*

Acest hibrid monstruos de instituţii juridice este clădit pe violenţa şi violarea celor mai elementare drepturi cetăţeneşti, printre care şi dreptul de proprietate privată.

Proprietatea socialistă, era *„proprietatea întregului popor”*, şi, în acelaşi timp, a nimănui, bunurile ce făceau obiectul aces-

---

[1] *A se vedea* M. Costin, *Marile instituţii ale dreptului civil român*, Ed. Dacia, Cluj Napoca, 1982, pag. 23.

Scanned with OKEN Scanner

tui drept fiind la discreția guvernanților perioadei, care le dețineau, le foloseau şi dispuneau exclusiv de ele, în detrimentul fățiş al societății.

Modurile specifice de dobândire a dreptului de proprietate socialistă de stat erau: naționalizarea, exproprierea, rechiziția, confiscarea, amenzile, impozitele, taxele, aproprierea bunurilor fără stăpân, a comorilor, a succesiunilor vacante, precum şi alte dispoziții din diferite legi speciale.

Doar simpla înşiruire a acestora creează panică şi temeri, toate având la bază ideea de represiune şi violență.

De asemenea, a fost creat **dreptul de proprietate cooperatist-obştească**, ca formă a dreptului de proprietate socialistă, definit ca fiind *„facultatea recunoscută de lege fiecărei cooperative, fiecărei organizații obşteşti, ca persoană juridică, de a-şi apropria bunurile necesare pentru îndeplinirea scopului avut în vedere la înființarea ei şi de a exercita în privința acestora, [...] posesia, folosința şi dispoziția, în limitele legii"*[1].

Aceste forme colective ale dreptului de proprietate erau menite să anihileze în totalitate proprietatea privată, fapt ce, de altfel, s-a şi întâmplat, prin edictarea unor legi nepopulare, de transfer obligatoriu din proprietatea privată în proprietatea statului a unor categorii importante de bunuri.

După abolirea acestui sistem politic, prin Revoluția din decembrie 1989, s-a pus tot mai pregnant problema reparării prejudiciilor cauzate prin abuzurile săvârşite de regimul comunist.

Repararea acestor prejudicii, având în vedere principiile consacrate în materie, trebuie să fie integrală şi să se facă, pe cât posibil, în natură[2].

Prin repararea integrală a prejudiciului înțelegem înlăturarea tuturor consecințelor dăunătoare produse, în scopul repunerii celui păgubit în situația anterioară, în acest mod dându-se eficiență principiului *restitutio in integrum*.

Acest din urmă principiu este unul din principiile fundamentale ale răspunderii civile, pentru că presupune o reparare, iar, prin

---

[1] *Idem*, pag. 134.

[2] *A se vedea* pentru amănunte, V. Ursa, *Dezvoltarea de către practica judecătorească a principiului reparării integrale şi a principiului reparării în natură a prejudiciului*, în *Contribuția practicii judecătoreşti la dezvoltarea principiilor dreptului civil român*, Ed. Academiei, 1978, vol. II, pag. 134.

Scanned with OKEN Scanner

definiție, repararea nu poate fi decât integrală. Deşi nu este prevăzut în nici un text de lege, acest principiu este consacrat de practica judiciară[1], rezultând din interpretarea conjugată a celorlalte principii de drept dezvoltate de Codul civil în această materie. Şi literatura de specialitate[2] a avut o contribuție însemnată la consacrarea acestui principiu, printr-un sistem închegat de idei, care se constituie într-un sprijin valoros în activitatea de realizare a justiției.

În ceea ce priveşte principiul reparării în natură a prejudiciului, acesta rezidă în restituirea în natură a bunurilor însuşite pe nedrept, desprinzându-se din însăşi esența răspunderii civile, care presupune repararea efectivă a prejudiciului cauzat altuia, or, acest lucru nu se poate întâmpla decât dacă se restabileşte în mod real situația existentă înainte de producerea prejudiciului.

Nici principiul reparării în natură a prejudiciului nu-şi are o consacrare în Codul civil, însă acesta rezultă din interpretarea coroborată a textelor de lege privitoare la răspunderea civilă, fiind şi el o creație a practicii judiciare[3].

Principiilor mai sus amintite s-a încercat a li se da o eficiență legislativă, în materia imobilelor proprietate privată, preluate în mod abuziv de către stat în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989. A fost nevoie de intervenția legiuitorului în această materie, întrucât, printr-un număr relativ mare de acte normative, edictate în nefasta perioadă mai sus amintită, cu încălcarea flagrantă a drepturilor fundamentale ale omului şi cetățeanului, foarte multe imobile au fost preluate în mod abuziv de către stat.[4]

---

[1] *A se vedea* T.S., s. civ., dec. nr. 812/1976, în C.D. 1976, pag. 134; *idem*, dec. nr. 1306/1981, în C.D. 1981, pag. 106.

[2] *A se vedea* L. Pop, *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Lumina Lex, 1998, pag. 167; C. Stătescu, C. Bârsan, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All, 1993, pag. 145.

[3] *A se vedea* T.S., dec. de îndrumare nr. 2/1970, în R.R.D. nr. 5/1970, pag. 118.

[4] În ceea ce priveşte actele normative prin care s-au preluat în mod abuziv imobilele proprietate privată, menționăm: *Decretul nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile* (act normativ în baza căruia s-a preluat de către stat cea mai mare parte a imobilelor); *Decretul nr. 142/1952 pentru declararea unor comune din raionul Snagov, regiunea Bucureşti, ca stațiuni recreative muncitoreşti; Decretul nr. 524/1950 pentru completarea şi modificarea Decretului nr. 92/1950; Decretul nr. 111/1951, privind reglementarea*

Scanned with OKEN Scanner

Principalele mijloace de producție au trecut în proprietatea statului, pe calea naționalizării, prin următoarele acte normative: *Legea nr. 119/1948 privind naționalizarea întreprinderilor industriale, bancare, de asigurări, miniere şi de transporturi; Decretul nr. 232/1948 pentru naționalizarea unor întreprinderi de căi ferate particulare; Decretul nr. 302/1948 pentru naționalizarea instituțiilor sanitare particulare; Decretul nr. 303/1948 pentru naționalizarea industriei cinematografice şi reglementarea comerțului cu produse cinematografice; Decretul nr. 134/1949 pentru naționalizarea unităților sanitare ca: farmacii urbane din reşedințe sau nereşedințe de județ şi centre importante muncitoreşti, laboratoare chimico-farmaceutice, drogherii medicinale, depozite de medicamente şi laboratoare de analize medicale; Decretul nr. 418/1953 pentru naționalizarea farmaciilor particulare.*

Legiuitorul de după 1989, pentru a încerca, pe cât posibil, să îndepărteze efectele acestor acte abuzive săvârşite de regimul anterior, prin edictarea *Legii nr. 112/1995, privind reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului*[1], a făcut un prim pas în această direcție.

Ca o caracteristică generală a acestei legi, trebuie să remarcăm că ea se înfățişează doar parțial ca lege de reparație, întrucât vizează numai restituirea imobilelor cu destinația de locuință trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice.

Beneficiari – în ce priveşte restituirea în natură, cu referire la foştii proprietari sau moştenitorii acestora – sunt doar cei care locuiesc în imobilele – fosta lor proprietate, în baza unui

---

situației bunurilor de orice fel supuse confiscării, confiscate, fără moştenitori sau fără stăpân, precum şi a unor bunuri care nu mai folosesc instituțiilor bugetare; Decretul nr. 223/1974 privind reglementarea situației unor bunuri; Decretul Consiliului de stat nr. 82/1977 pentru recuperarea şi regularizarea unor credite acordate în vederea construirii sau cumpărării de locuințe proprietate personală; Decretul nr. 218/1960 pentru modificarea Decretului nr. 167/1958; Decretul nr. 712/1966 cu privire la bunurile care se încadrează în prevederile art. III din Decretul nr. 218/1960 pentru modificarea Decretului nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă; Legea nr. 4/1970 privind dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație, şi construirea de case de odihnă proprietate personală.

[1] Publicată în M. Of. nr. 279/29.11.1995.

Scanned with OKEN Scanner

contract de închiriere, sau cei ale căror imobile sunt libere, nefiind ocupate de chiriaşi.

Ca atare, aria beneficiarilor acestei prevederi legale reparatorii este foarte restrânsă, datorită faptului că cea mai mare parte a imobilelor cu destinaţie de locuinţă au fost, în timp, ocupate de chiriaşi, cărora, prin *Legea nr. 112/1995* li s-a creat posibilitatea să cumpere locuinţele deţinute cu contract de închiriere. Aşa fiind, prin această lege nu se dă o eficienţă deplină principiilor reparării integrale şi în natură a prejudiciului.

Mai mult, prin această lege, şi aria persoanelor este, în egală măsură, restrânsă, pentru că vizează numai **persoanele fizice**, foşti proprietari doar ai imobilelor cu destinaţie de locuinţă. Ca atare, legea nu se aplică celorlalţi titulari ai dreptului de proprietate - **persoane juridice** – cărora, în mod abuziv, le-au fost trecute în proprietatea statului imobile. De asemenea, sfera persoanelor fizice beneficiare ale restituirii în natură a imobilelor cu destinaţie de locuinţă, preluate de stat, este restrânsă doar la cetăţenii români; *per a contrario,* foştii proprietari care au devenit cetăţeni străini sau apatrizi, nu puteau fi titularii dreptului de reconstituire sub imperiul acestei legi.

Întrucât sfera imobilelor supuse restituirii în natură în condiţiile acestei legi este restrânsă, legiuitorul a reglementat posibilitatea reparării prejudiciului creat, prin echivalent, astfel ca foştii proprietari sau moştenitorii acestora, în cazul locuinţelor ce nu se puteau restitui în natură, să primească despăgubiri băneşti.

Şi în ce priveşte cuantumul acestor despăgubiri, trebuie să remarcăm că, din nou, nu s-a dat eficienţă principiului reparării integrale a prejudiciului întrucât limita despăgubirilor este redusă, fiind plafonată mult sub nivelul valorii de circulaţie a imobilului preluat de stat în mod abuziv.

Deosebit de *Legea nr. 112/1995,* prin *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989*[1], problema restituirii imobilelor preluate în mod abuziv este reglementată integral.

Ca o caracteristică generală a acestei legi, în ceea ce priveşte domeniul de aplicare, remarcăm că acest act normativ vizează întreaga arie a imobilelor preluate în orice mod de stat,

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 75/14.02. 2001.

Scanned with OKEN Scanner

de organizații cooperatiste, sau orice alte persoane juridice, fiind irelevant că sunt imobile cu destinație de locuințe sau cu altă destinație decât cea de locuință.

Prin imobile, în sensul acestei legi, nu sunt vizate numai construcțiile, precum în cazul actului normativ anterior, ci sunt vizate atât imobilele terenuri, cu şi fără construcții, cât şi construcții, şi, mai mult, se creează posibilitatea restituirii şi a bunurilor mobile devenite imobile prin încorporare în construcții, precum şi utilaje şi instalații preluate de stat sau alte persoane juridice odată cu imobilul.

În ceea ce priveşte restituirea acestor bunuri, *Legea nr. 10/2001* consacră, ca regulă de bază, principiul restituirii în natură, pe cât este posibil, şi numai în cazurile expres prevăzute de lege, când restituirea nu mai este posibilă în natură, s-a creat posibilitatea reparării prin echivalent a prejudiciului.

De asemenea, şi sfera persoanelor îndreptățite a beneficia de prevederile acestei legi este mult mai largă decât sub imperiul *Legii nr. 112/1995.* Astfel, beneficiază de măsurile reparatorii, în natură, sau prin echivalent, deopotrivă, persoanele fizice şi persoanele juridice foşti proprietari ai acestor imobile sau succesorii în drepturi ai acestora.

Mai trebuie remarcat că prin prezenta lege, în ce priveşte sfera persoanelor fizice, aceasta nu mai este limitată doar la cetățenii români, în tăcerea legii, dându-se posibilitatea de a beneficia de măsurile reparatorii, şi foştilor proprietari, acum cetățeni străini sau apatrizi.

Prin *Legea nr. 10/2001,* repararea prin echivalent dă eficiență principiului reparării integrale a prejudiciului, în sensul că limita despăgubirilor urmăreşte acoperirea valorii reale a imobilului preluat abuziv. În ce priveşte paleta măsurilor reparatorii prin echivalent, aceasta se poate realiza prin despăgubiri băneşti, sub formă de titluri de valoare nominală sau sub formă de acțiuni, prin compensarea cu alte bunuri mobile sau imobile.

Trebuie însă să precizăm că şi această lege exclude de la restituire anumite categorii de imobile, respectiv, cele ocupate de unitățile de învățământ, sănătate, aşezăminte culturale, instituții publice, sedii ale partidelor legal înregistrate, misiuni diplomatice, oficii consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale acreditate în România, situație în care foştii proprietari vor beneficia de măsuri reparatorii numai prin echivalent.

Scanned with OKEN Scanner

De asemenea, prin această lege nu s-a reglementat regimul juridic al imobilelor ce au aparținut cultelor religioase sau comunităților minorităților naționale.

În ceea ce privește statutul chiriașilor aflați în imobilele ce fac obiectul legii, aceștia beneficiază de o protecție legală, prin acest act normativ realizându-se o prorogare legală a contractelor lor de închiriere.

Cu referire la foștii chiriași care au cumpărat locuințele ce pot forma obiectul prezentei legi, aceasta statuează că actele juridice de înstrăinare rămân valabile dacă au fost încheiate cu respectarea legilor în vigoare la data înstrăinării lor, iar subdobânditorii foști chiriași au fost de bună-credință.

Secțiunea a 2-a. Concepția Legii nr. 112/1995 privitoare la noțiunile: „cu titlu", „fără titlu", „fără titlu valabil" asupra imobilelor preluate de stat sau alte persoane juridice

Potrivit *art. 1 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, „foștii proprietari – persoane fizice – ai imobilelor cu destinația de locuințe, trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989, beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute în prezenta lege".*

Prin titlu, în accepțiunea *art. 1 alin. (2)* din Normele privind aplicarea *Legii nr. 112/1995*, aprobate prin *Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 modificată prin Hotărârea Guvernului nr. 11/1997*, se înțelege trecerea acelor imobile cu destinație de locuință în proprietatea statului, în baza unor prevederi legale în vigoare la data respectivă.

Sunt exemplificate prevederile *Decretului nr. 92/1950, Decretului nr. 142/1952, Decretului nr. 111/1951, Decretului nr. 218/1960, Decretului nr. 712/1966, Legii nr. 4/1973, Decretului nr. 223/1974,* și alte acte normative, inclusiv hotărâri ale fostului Consiliu de Miniștri sau ale Guvernului.

Așadar, în concepția acestei legi, reprezintă titlu actele normative edictate de organele vremii, indiferent de factura lor:

Scanned with OKEN Scanner

legi, decrete, hotărâri ale diverselor organe ale puterii de stat, acte în baza cărora s-a procedat la trecerea imobilelor în proprietatea statului sau a altor persoane juridice.

Cu alte cuvinte, titlul, în accepțiunea acestei legi, înseamnă aplicarea la o situație anume determinată a prevederilor unui act normativ în baza căruia s-a dispus trecerea în proprietatea statului, şi nu situația când s-a procedat la o simplă preluare *„în fapt"* a imobilelor.

Ca atare, doar în această situație, apreciem noi, se poate susține teza trecerii în proprietatea statului a unor imobile *„fără titlu"*, în sensul *art. 1 alin. (4) din H.G. nr. 20/1996, modificată prin H.G. nr. 11/1997,* care reglementează situația imobilelor trecute la stat în condițiile inexistenței unei reglementări legale care să reprezinte temeiul juridic al constituirii dreptului de proprietate al statului.

Aceasta pentru că prevederile legale mai sus invocate cuprind sintagma **imobile trecute la stat *„cu titlu"***, indicând apoi actele normative, ceea ce duce, prin interpretarea *per a contrario* a acestor dispoziții, la concluzia că cele care au trecut la stat în condițiile inexistenței unor reglementări legale sunt trecute *„fără titlu"*[1], şi nu *„fără titlu valabil"*, după cum vom analiza în continuare.

Deci, din punct de vedere al aplicării *Legii nr. 112/1995,* trebuie să distingem două situații diferite, respectiv, situația când există un act normativ ca bază de trecere la stat a unui imobil, când vorbim de existența unui titlu, şi situația când trecerea s-a făcut în lipsa unui act normativ, situație în care este vorba de preluarea faptică, fără existența unui suport legislativ. În primul caz trecerea imobilului la stat s-a făcut *„cu titlu"*, iar în celălalt caz trecerea imobilului s-a făcut *„fără titlu"*.

Nu trebuie însă confundată din punct de vedere juridic, sintagma *„fără titlu"*, când avem de a face cu o preluare în fapt, cu sintagma *„fără titlu valabil"*, când trecerea s-a făcut în baza unui act normativ, însă aplicarea acestuia s-a făcut în mod abuziv.

Deci, imobilele cu destinație de locuință ce au fost preluate de către stat, fie în condițiile inexistenței unei reglementări legale, care să reprezinte temeiul juridic al constituirii dreptului

---

[1] *A se vedea* C. Ap. Braşov, s. civ., dec. nr. 73/1993, în *Culegere de practică judiciară 1994*, pag. 4.

Scanned with OKEN Scanner

de proprietate în favoarea statului, fie – deşi există această reglementare, ea a fost abuziv aplicată –, sunt considerate de către *Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, modificată prin H.G. nr. 11/1997*, ca trecute fără titlu, ori fără titlu valabil[1].

Aşa fiind, se pune problema de a şti care va fi regimul juridic al acestor imobile, trecute la stat fără titlu ori fără titlu valabil[2].

Într-o primă reglementare, *H.G. nr. 11/1997 pentru modificarea şi completarea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996* prevede, în nou introdusul alin. (5) al art. 1 din *H.G. nr. 20/1996* că *„imobilele care nu intră sub incidenţa Legii nr. 112/1995 şi pentru care nu există titlu valabil constituit în favoarea statului, pot face obiectul cererilor de restituire sau de acordare a despăgubirilor, formulate de persoanele îndreptăţite pe cale judecătorească, potrivit dreptului comun".*

Remarcăm că, prin textul de lege invocat, s-a creat, pentru prima dată, posibilitatea de a fi atacate în faţa instanţelor judecătoreşti acele acte prin care, cu încălcarea prevederilor legale în materie, au fost trecute în proprietatea statului imobile proprietate privată.

Am arătat mai sus că trebuie să facem distincţia între preluarea *„fără titlu"*, adică doar *în fapt* a imobilelor, fără existenţa unui act de preluare, şi situaţia în care imobilele au fost trecute în proprietatea statului, prin aplicarea abuzivă a acelor legi de trecere în proprietatea statului, deci *„fără titlu valabil"* . Distincţia este necesară pentru a stabili acţiunea ce este la îndemâna fostului proprietar, care a fost deposedat de bunul său.

În cazul în care a avut loc doar o trecere *„fără titlu"*, numai *în fapt* a imobilului, prin preluarea fără existenţa vreunui act normativ, practic prin evacuarea forţată a proprietarului, apreciem că acesta are la îndemână o acţiune în revendicare de drept comun, având ca fundament juridic *art. 480 din Codul civil*,

---

[1] *A se vedea* I. Adam, *Proprietatea publică şi privată asupra imobilelor în România*, Ed. All Beck, 2000, pag. 443.

[2] *A se vedea* C.S.J., secţiile unite, Hotărârea nr. 1/1998, în Dreptul nr 12/1998, pag. 133.

Scanned with OKEN Scanner

respectiv, acțiunea proprietarului neposesor împotriva posesorului neproprietar[1].

În cazul în care trecerea în proprietatea statului s-a făcut cu încălcarea prevederilor actului normativ de preluare, nu se mai poate susține teza că fostul proprietar are la îndemână o acțiune în revendicare de drept comun întrucât, condiția *sine qua non* pentru formularea unei astfel de acțiuni, este ca titularul acesteia să facă dovada calității de proprietar. Or, în situația în care, chiar şi în mod abuziv, imobilul a fost preluat de stat, titlul fostului proprietar a fost desființat, corelativ cu naşterea *ope legis* a dreptului de proprietate în favoarea statului.

În această situație, neîndoios, fostul proprietar va trebui să formuleze o acțiune prin care mai întâi să desființeze titlul statului, invocând inaplicabilitatea actelor normative în ceea ce-l priveşte, precum şi caracterul abuziv al măsurii luate, şi numai după aceea, redobândind titlul de proprietate asupra imobilului, să-şi exercite prerogativele conferite de dreptul de proprietate.

În ceea ce priveşte natura juridică a acțiunii prin intermediul căreia fostul proprietar tinde să-şi readucă în patrimoniu imobilul trecut abuziv în proprietatea statului, apreciem că aceasta este o acțiune în realizare, pentru că ea nu rezidă doar în constatarea greşitei aplicări a actului de trecere în proprietatea statului, ci şi în reînscrierea dreptului, pe numele fostului proprietar, în registrele de publicitate imobiliară.

De altfel, această acțiune se încadrează în canoanele stabilite de doctrină şi jurisprudență, care stabilesc condițiile şi efectele acțiunilor în realizare. Astfel, acțiunea în realizare este definită ca fiind *„o acțiune în adjudecare (a unui drept – n.n.), în condamnare, prin care reclamantul solicită instanței să-l oblige pe pârât la respectarea dreptului, iar dacă acest lucru nu este posibil, la despăgubiri pentru prejudiciul cauzat”*[2].

Or, în acțiunea de noi analizată, reclamantul nu se rezumă doar la constatarea unei fraude la lege, ci, prin cererea adresată instanței de judecată, urmăreşte readucerea bunului în patrimoniul său, condamnarea, obligarea pârâților (de regulă statul, unitățile administrativ-teritoriale sau alte persoane

---

[1] *A se vedea* E. T. Popa, *Acțiunea în revendicare*, Ed. Lumina Lex, 1998.

[2] *A se vedea* V. M. Ciobanu, *Tratat teoretic şi practic de procedură civilă*, vol. I. *Teoria generală*, Ed. Național, Bucureşti, 1996, pag. 291.

Scanned with OKEN Scanner

juridice de drept privat), de a-i respecta dreptul de proprietate asupra bunului ce face obiectul acțiunii.

Pentru a evita orice confuzie, arătăm că o astfel de acțiune vizează nu caracterul în general abuziv al legilor prin care imobilele au fost trecute în proprietatea statului, vis-a vis de perioada socio-politică când au fost edictate şi aplicate, ci aplicarea abuzivă a acestor legi, la situații concrete, excluse *ex legem* de la astfel de măsuri.

De exemplu, *art. II din Decretul nr. 92/1950 privind naționalizarea unor imobile* dispunea că *„nu intră în prevederile decretului de față şi nu se naționalizează imobilele proprietatea muncitorilor, funcționarilor, micilor meseriaşi, intelectualilor profesionişti şi pensionarilor”*, şi, cu toate acestea, au existat numeroase cazuri când imobile aparținând unor persoane care făceau parte din aceste categorii socio-profesionale, au fost trecute în proprietatea statului, încălcându-se astfel chiar dispoziția imperativă a acestei legi.

Ca atare, în prezentul studiu nu analizăm regimul sociopolitic sub imperiul căruia au fost edictate şi aplicate actele normative de trecere în proprietatea statului a unor imobile, ci corecta sau greşita lor aplicare la cazuri concrete, care se încadrau sau nu în spiritul şi litera legii, aspect ce poate atrage caracterul abuziv al măsurii luate - *dura lex sed lex.*

Art. 1 alin. (5) din H.G. nr. 20/1996 modificată prin H.G. nr. 11/1997, foloseşte sintagma *„titlu valabil”*, ceea ce, în accepțiunea legii, înseamnă imobile preluate în proprietatea statului cu respectarea legilor şi decretelor în vigoare la data respectivă, adică *Decretul nr. 92/1950, Decretul nr. 111/1951, Decretul nr. 142/1952, Legea nr. 4/1973 şi Decretul nr. 223/1974* etc.

Remarcăm că acest text de lege foloseşte sintagma *„titlu valabil”*, care acoperă situațiile în care trecerea imobilului în proprietatea statului s-a făcut în baza unui act normativ, însă cu respectarea întocmai a prevederilor acelui act, la momentul aplicării lui la o situație concretă.

De exemplu, cazurile de naționalizare prevăzute în *art. I din Decretul nr. 92/1950*, care vizau imobilele clădite (construcțiile) ce aparțineau foştilor industriaşi, foştilor moşieri, foştilor bancheri, foştilor mari comercianți şi celorlalte elemente ale marii burghezii, imobilele clădite care erau deținute de exploatatorii de locuințe; hotelurile cu întreg inventarul lor; imobilele în cons-

Scanned with OKEN Scanner

trucție, clădite în scop de exploatare, care au fost abandonate de proprietarii lor, precum şi materialele de construcție aferente oriunde s-ar afla depozitate; imobilele avariate sau distruse de pe urma cutremurului sau a războiului, clădite în scop de exploatare şi ai căror proprietari nu s-au îngrijit de repararea sau reconstrucția lor.

Pentru a evita orice confuzie, trebuie să arătăm că, în astfel de situații, titlul în baza căruia au fost trecute imobilele în proprietatea statului este unul valabil, privit strict prin prisma aplicării literei şi spiritului legii respective, indiferent că o astfel de lege poate fi calificată ca fiind abuzivă din punct de vedere al unei societăți democratice.

Cu alte cuvinte, dacă s-a respectat *ad litteram,* la momentul preluării imobilului, legea în cauză, statul are asupra acelui imobil un *titlu valabil*, fără a implica în cauză rațiuni de ordin politic şi istoric.

Per a contrario, sunt imobile trecute în proprietatea statului *„fără titlu valabil"*[1], doar acelea pentru care, deşi există act normativ de trecere care să reprezinte temeiul juridic al constituirii dreptului de proprietate al statului, acesta a fost aplicat cu încălcarea chiar a prevederilor sale.

H.G. nr. 20/1996 modificată prin H.G. nr. 11/1997, edictată în aplicarea *Legii nr. 112/1995*, conține primele reglementări relative la posibilitatea instanțelor de a realiza controlul judecătoresc al titlului în baza căruia unele imobile au fost preluate de stat. Prin actele normative date în aplicarea acestei legi, după cum am analizat, s-a creat pentru instanțele de judecată posibilitatea de a stabili dacă imobilele au trecut în proprietatea statului cu titlu, dacă acest titlu este valabil sau nu, sau dacă au fost preluate fără titlu, doar în fapt.

---

[1] A se vedea C. Ap. Braşov, s. civ., dec. nr. 190/1996, în *Culegere de practică judiciară 1996*, pag. 68.

Scanned with OKEN Scanner

Secţiunea a 3-a. Concepţia Legii nr. 213/1998 privitoare la noţiunea „fără titlu valabil" şi „prin vicierea consimţământului" asupra imobilelor preluate de stat sau alte persoane juridice

Extinzând posibilitățile create instanțelor de a realiza controlul judecătoresc al titlului statului, *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia*[1], în *art. 6 alin. (2)* dispune că *„bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, pot fi revendicate de foştii proprietari sau succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparație".*

Tot *art. 6 din lege,* după ce în *alin. (1)* face referiri la modul în care este alcătuit domeniul public şi privat al statului, respectiv din *„...bunurile dobândite de stat în perioada 06.03.1945 - 22.12.1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil"*, în *alin. (3)* prevede că, *„instanțele judecătoreşti sunt competente să stabilească valabilitatea titlului".*

Aşadar, din nou, printr-o lege se statuează expres competența instanțelor de judecată de a stabili dacă un titlu în baza căruia a trecut un bun în proprietatea statului sau unităților administrativ - teritoriale, indiferent de domeniul din care face parte – public sau privat – este valabil sau nu.

Aşa cum am arătat, *Legea nr. 112/1995* prevede că fac obiectul său imobilele trecute *„cu titlu"* în proprietatea statului, iar, potrivit *art. 1 alin. (2)* din Normele privind aplicarea *Legii nr. 112/1995*, aprobate prin *Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 modificată prin H.G. nr. 11/1997*, prin trecerea *„cu titlu"* a unui imobil în proprietatea statului se înțelege trecerea acelor imobile cu destinație de locuință, în proprietatea statului, pe baza unor prevederi legale, în vigoare la data respectivă, fiind exemplificate în acest sens, prevederile *Decretului nr. 92/1950, Decretului nr. 142/1952, Decretului nr. 11/1951, Decretului nr. 218/1960, Decretului nr. 712/1966, Legii nr. 4/1973, Decretului nr. 223/1974.*

Din interpretarea textelor acestor acte normative rezultă că nu fac obiectul măsurilor reparatorii reglementate prin *Legea nr.*

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 448/24.11.1998.

Scanned with OKEN Scanner

112/1995, nici imobilele trecute *„fără titlu"* şi nici cele trecute *„fără titlu valabil"*.

Deosebit de acestea, *art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia* foloseşte sintagma *„titlu valabil"*, ceea ce are consecinţe deosebite, pentru că accesul justiţiei este neîngrădit în a analiza şi ceea ce până acum s-a socotit că a trecut la stat cu titlu.

Rezultă aşadar că fac parte din domeniul public sau privat al statului, respectiv, al unităţilor administrativ-teritoriale, doar acele imobile trecute în baza unui titlu care era valabil în momentul preluării de către stat.

Prin titlu, în accepţiunea *art. 6 din lege,* înţelegem orice act sau fapt juridic prin care statul a dobândit dreptul de proprietate asupra unor bunuri mobile sau imobile, atât prin unul din modurile de dobândire a dreptului de proprietate de drept comun reglementate de *Codul civil,* cât şi prin modurile specifice perioadei 06.03.1945 – 22.12.1989 (naţionalizare, expropriere, confiscare).

Legea impune o triplă condiţie pentru ca titlul să fie valabil, respectiv, ca acesta să fie obţinut cu respectarea *Constituţiei* perioadei respective (Constituţiile din 1948, 1952, 1965), a tratatelor internaţionale la care România era parte şi a legilor în vigoare de la data preluării bunurilor de către stat.

Aşadar, în concepţia *Legii nr. 213/1998,* dacă trecerea în proprietatea statului s-a făcut cu încălcarea prevederilor legale în vigoare la data preluării, titlul statului nu este valabil, iar instanţele de judecată pot cerceta dacă prevederile legale de la data preluării au fost respectate.

Spre exemplu, *art. 1 alin. (3) din H.G. nr. 20/1996 modificată prin H.G. nr. 11/1997*, prevede că prin imobil trecut în proprietatea statului, potrivit *Decretului nr. 92/1950,* se înţeleg imobilele naţionalizate cu respectarea prevederilor *art. I pct. 1-5 şi ale art. II din Decret*, precum şi cu respectarea identităţii între persoana menţionată ca proprietar în listele-anexă la decret şi adevăratul proprietar al imobilului la data naţionalizării.

Coroborând prevederile *art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998* cu prevederile *art. 1 alin. (3) din H.G. nr. 20/1996 modificată prin H.G. nr. 11/1997,* rezultă că este valabil numai acel titlu, în cazul imobilelor naţionalizate în baza *Decretului nr. 92/1950*, care s-a făcut cu respectarea întocmai a legii de naţionalizare, inclusiv a

Scanned with OKEN Scanner

dispozițiilor referitoare la exceptarea de la naționalizare a anumitor categorii de persoane proprietare de imobile.

Față de redactarea în termeni generali a prevederilor *art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998*, unde se încearcă să se definească ce înseamnă titlu valabil, pentru a răspunde chestiunii în discuție, după cum am arătat mai sus, trebuie să coroborăm prevederile generale ale acestui text de lege cu reglementarea aceleiaşi chestiuni prin *H.G. nr. 20/1996 modificată prin H.G. nr. 11/1997*. Numai interpretând în acest mod se dă eficiență voinței legiuitorului, de sancționare a actelor abuzive prin care au fost trecute în proprietatea statului anumite bunuri, abuzul constând tocmai în încălcarea prevederilor legale din perioada când a operat trecerea la stat.

În legătură cu acest aspect, trebuie să precizăm că legea îndrituieşte instanțele de judecată să cerceteze doar dacă legile de preluare de către stat, în perioada analizată, au fost respectate, în sensul aplicării lor corecte, şi nu rațiunea pentru care astfel de legi au fost edictate, aspect care intră deja în sfera politicului, fiind străin controlului judecătoresc.

Art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 reglementează modalitatea redobândirii dreptului de proprietate asupra acelor bunuri care au trecut în proprietatea statului prin vicierea consimțământului.

Legiuitorul foloseşte sintagma *„...vicierea consimțământului..."*, însă redactarea în termeni generali a textului este defectuoasă, avându-se în vedere spiritul acestui text de lege.

Prin edictarea lui, legiuitorul a urmărit să creeze posibilitatea celor îndreptățiți de a ataca în justiție astfel de acte de preluare în proprietatea statului, indiferent de momentul aplicării lor, şi să nu condiționeze formularea acțiunii în justiție de trecerea unei durate de timp.

Acesta pentru că vicierea consimțământului, aşa cum este instituția reglementată de *Codul civil – art. 953-961*, este sancționată prin intermediul unei acțiuni în anulare, prescriptibilă în termenul general de prescripție, de 3 ani *[art. 3 alin. (1) coroborat cu art. 9 din Decretul nr. 167/1958]*.

Or, legiuitorul foloseşte termenul de revendicare, ceea ce duce la ideea unei imprescriptibilități a acțiunii respective, astfel că, chiar dacă se vorbeşte de vicierea consimțământului, avem de a face cu o acțiune imprescriptibilă şi nu una supusă prescripției de 3 ani.

Scanned with OKEN Scanner

Aşa fiind, exprimăm opinia că suntem într-un nou caz de nulitate absolută pentru vicii de consimțământ, reglementat expres de lege, respectiv *art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998*, alături de cele reglementate de *Codul civil – art. 954 – error in corpore* şi *error in negotio*. Numai interpretând în acest mod textul de lege dăm expresie voinței legiuitorului, de a crea posibilitatea celor îndreptățiți să-şi revendice imobilele, indiferent de timpul scurs de la data preluării şi până la data formulării acțiunii.

În literatură s-a exprimat opinia[1] contrară potrivit căreia, prin acest text de lege, cei îndreptățiți sunt de drept repuşi în termenul de prescripție, asemănător situațiilor prevăzute de *art. 13 alin. (2) din Legea nr. 18/1991 republicată* şi *art. 5 alin. (5) din Legea nr. 112/1995*.

Ca urmare, se susține teza că începe să curgă un nou termen de prescripție – desigur de 3 ani, de la data intrării în vigoare a legii, întrucât viciile de consimțământ atrag nulitatea relativă a actului.

Pentru argumentele expuse anterior, apreciem ca neviabilă această teză, mai ales că în cazurile de repunere de drept în termen, exemplificate, repunerea este expres prevăzută, în timp ce, în cazul analizat, după cum însuşi autorul citat susține, repunerea poate fi cel mult dedusă implicit.

La aceste argumente mai adăugăm că însăşi terminologia folosită de lege *„pot fi revendicate"*, reclamă cu evidență natura imprescriptibilă a unei asemenea acțiuni, mai ales că, prin intermediul ei, se urmăreşte sancționarea încălcării unor norme de ordine publică.

Aşa fiind, apreciem că nu ne aflăm în situația unei acțiuni prescriptibile, ci a unei acțiuni imprescriptibile, ce vizează revendicarea unui bun imobil, consacrată în mod expres de prevederile *art. 6 alin. (2) din lege*.

Pentru evitarea oricărei confuzii, precizăm că o astfel de acțiune poate fi introdusă oricând, după data intrării în vigoare a legii, nu numai în termenul de 3 ani cum s-a susținut în opinia contrară, şi vizează desființarea actelor de trecere în proprie-

---

[1] A se vedea M. Nicolae, *Considerații asupra Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia* în Dreptul nr. 6/1999, pag. 11.

Scanned with OKEN Scanner

tatea statului prin vicierea consimțământului, în perioada prevăzută de lege.

Prin prevederile *art. 6 din lege* este declarată apartenența unor bunuri la domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, chestiune permisă de *art. 135 din Constituție*, astfel că această prevedere nu are caracter retroactiv, care să contravină prevederilor *art. 15 alin. (2) din Constituție.*

Curtea Constituțională s-a pronunțat în sensul că textul *art. 6 din Legea nr. 213/1998* este constituțional, tocmai pentru că declară apartenența unor bunuri la unul din domeniile pe care legea le reglementează, domenii care nu au existat anterior Constituției din 1991, respectiv domeniu public şi privat[1].

Apreciem că *art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998* constituie temei al formulării unor acțiuni în justiție, atât în ce priveşte nevalabilitatea titlului în baza căruia anumite bunuri au fost trecute în proprietatea statului, cât şi în ce priveşte vicierea consimțământului celor de la care au fost preluate bunurile.

În ceea ce priveşte vicierea consimțământului, apreciem că aceasta este specifică situațiilor de preluare de către stat prin impunerea unui act translativ de proprietate împotriva voinței înstrăinătorului, care, constrâns fiind, a achiesat la cele impuse prin textele diferitelor legi.

Cea mai frecventă situație de acest gen este cea reglementată de prevederile *Decretului nr. 223/1974,* care impunea obligația de înstrăinare a imobilelor pentru cei care urmau să-şi stabilească domiciliul în străinătate, situația fiind similară şi pentru cei care rămâneau în străinătate fără acceptul autorităților timpului. O situație similară este cea a imobilelor donate statului sau altor persoane juridice, în baza unor acte normative speciale, adoptate în perioada analizată.

Ca atare, prin edictarea *art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998*, s-a creat pentru prima dată posibilitatea ca instanțele de judecată să controleze legalitatea actelor de trecere în proprietatea statului a bunurilor, în situațiile mai sus prezentate şi, în general, în toate situațiile în care bunurile au fost trecute la stat prin vicierea consimțământului celor de la care au fost preluate.

---

[1] A se vedea Curtea Constituțională, dec. nr. 136/1998, publicată în M. Of. nr. 448/24.11.1998.

Scanned with OKEN Scanner

În ceea ce priveşte formularea unor acţiuni atât pentru nevalabilitatea titlului, cât şi pentru vicierea consimţământului fostului proprietar, în condiţiile *art. 6 din Legea nr. 213/1998*, Curtea Constituţională s-a pronunţat[1] în sensul că instanţele judecătoreşti au competenţă *„...în soluţionarea acţiunilor în revendicare privind imobile preluate fără titlu, inclusiv prin violenţă..."* recunoscându-li-se astfel posibilitatea *„...de a stabili validitatea titlului de trecere a unor bunuri în proprietatea statului..."*.

Prin această decizie, Curtea Constituţională relevă că, printre motivele care pot sta la baza soluţionării acţiunilor în revendicare privind imobilele preluate prin vicierea consimţământului, se află violenţa. Evident, este vorba despre o violenţă[2] (constrângere) psihică – *metus* – existentă la momentul la care se naşte actul prin care dreptul de proprietate asupra imobilului se transferă de la proprietarul particular la stat.

Această constrângere psihică constă în ameninţarea cu un rău, de natură să provoace o temere şi care determină proprietarul la încheierea actului de transfer al proprietăţii. Raportând această afirmaţie la situaţiile create de diversele acte normative (cele mai multe fiind sub imperiul *Decretului nr. 223/1974*[3]), ameninţarea echivalează cu neacordarea unor drepturi, recunoscute de însăşi *Declaraţia Universală a Drepturilor Omului*[4] sau de alte pacte sau convenţii internaţionale *(Pactul internaţional cu privire la drepturile civile şi politice*[5]*, Pactul internaţional cu privire la drepturile economice, sociale şi culturale*[6]

---

[1] *Idem.*

[2] A se vedea O. Ungureanu, *Manual de drept civil. Partea generală*, Ed. Omnia Uni S.A.S.T., Braşov, 1997, pag. 138-139.

[3] Publicat în B. Of. nr. 152/06.12.1974.

[4] Adoptată şi proclamată de Adunarea Generală a ONU, prin Rezoluţia nr. 217 A (III) din 10.12.1948.

[5] A fost adoptat şi deschis semnării, ratificării şi aderării, de către Adunarea Generală a ONU, prin Rezoluţia nr. 2200 A (XXI) din 16.12.1966. A intrat în vigoare la 23.03.1976, conform prevederilor *art. 49.* România a semnat Pactul la 27.06.1968 şi l-a ratificat prin Decretul Consiliului de Stat nr. 212/1974, publicat în B. Of. nr. 146/20.11.1974.

[6] A fost adoptat şi deschis semnării, ratificării şi aderării, de către Adunarea Generală a ONU, prin Rezoluţia nr. 2200 A (XXI) din 19.12.1966. A intrat în vigoare la 03.01.1976, conform prevederilor *art. 27.* România a semnat Pactul la 27.06.1968 şi l-a ratificat prin Decretul Consiliului de Stat nr. 212/1974, publicat în B. Of. nr. 146/20.11.1974.

Scanned with OKEN Scanner

etc.), la care România era parte, drepturi care pentru cel în cauză erau definitorii din punct de vedere social, economic, familial etc.

Altfel spus, actul juridic se încheia în următoarea manieră „dacă vrei să obții un drept (civil sau cetățenesc), vinde-mi (sau donează-mi) un bun al tău, în caz contrar nu vei obține dreptul respectiv".

Sub regimul *Decretului nr. 223/1974*, adoptat ulterior ratificării de către România a celor două pacte internaționale, dreptul la liberă circulație era condiționat de înstrăinarea către stat a imobilelor proprietate personală (*"persoanele care au făcut cerere de plecare definitivă din țară sunt obligate să înstrăineze, până la data plecării, construcțiile aflate în proprietatea lor în Republica Socialistă România" – art. 2 din Decretul nr. 223/1974).*

Aceasta, cu toate că *art. 12 pct. 1* și *2 din Pactul internațional cu privire la drepturile civile și politice*, la care România era parte la momentul intrării în vigoare a *Decretului nr. 223/1974*, prevedea în termeni expreși că *„orice persoană care se află în mod legal pe teritoriul unui stat are acolo dreptul de a circula și de a-și alege liber reședința; orice persoană este liberă să părăsească orice țară, inclusiv propria țară".*

Aceeași idee a libertății de circulație era prevăzută și în *art. 13 din Declarația Universală a Drepturilor Omului*, potrivit căreia, *„orice persoană are dreptul să părăsească orice țară, inclusiv țara sa, și de a reveni în țara sa".*

Or, atâta timp cât potrivit acelorași acte internaționale, *„nimeni nu poate fi privat în mod arbitrar de proprietatea sa"*, întrucât *„orice persoană are dreptul la proprietate, atât singură, cât și în asociație cu alții" (art. 17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului)*, a impune unei persoane să dispună de proprietatea sa, deși nu dorește, tocmai pentru a putea să-și exercite un alt drept recunoscut ei, nu poate reprezenta decât o constrângere, un șantaj rușinos, care, acum, sub imperiul noilor reglementări, trebuie sancționat ca atare.

De altfel, în această situație proprietarul era transformat într-un simplu instrument[1] în perfectarea actului juridic, datorită

---

[1] A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil*, vol. I, Ed. All, 1998, pag. 85.

Scanned with OKEN Scanner

constrângerii folosite ca mijloc de a obține bunul respectiv de către stat. Constrângerea psihică se înfățișează nu ca un simplu viciu de voință, ci în astfel de situații este distructivă de voință, în sensul că reduce victima – cel de la care a fost preluat imobilul, la o stare pur pasivă, situație în care consimțământul său pur şi simplu nu există, relativ la actul pe care-l semnează.

Maniera folosită de stat „ca să obții un drept, trebuie să renunți la dreptul de proprietate asupra unui bun", este în mod evident o constrângere psihică, căreia *Legea nr. 213/1998* îi dă conotația juridică a unei lipse a consimțământului, sancționată cu nulitatea absolută.

Nu ne aflăm în situația clasică, de drept comun, când constrângerea psihică constituie motiv de anulare a actului, acțiune prescriptibilă în termen de 3 ani de la data exercitării ei, ci într-o situație specială, căreia legiuitorul actual, dat fiind contextul în care a legiferat-o, o protejează cu o acțiune specială, imprescriptibilă.

Aşa cum am mai arătat, suntem în situația unei acțiuni *sui generis*, de nulitate absolută pentru vicii de consimțământ, expres reglementată de legiuitor, numai în cazurile la care face referire *art. 6 alin. (3) din Legea nr. 213/1998*.

Apreciem că, chiar dacă legiuitorul a folosit sintagma „*vicierea consimțământului*", din spiritul textului de lege rezultă că a avut în vedere, de fapt, lipsa consimțământului celor care au fost forțați la încheierea actelor de înstrăinare către stat a propriilor bunuri.

Se impune a se face o precizare importantă, în sensul că, în tăcerea legii, pot uza de prevederile *art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998* nu numai cetățenii români, ci şi foştii proprietari care nu mai au cetățenia română, acestora aplicându-li-se numai interdicția de a dobândi terenuri prevăzute de *art. 41 alin. (2) din Constituție* şi *art. 3 din Legea nr. 54/1998*, situație în care pentru terenul aferent construcțiilor redobândite li se constituie un drept de superficie, *ope legis*.

Acolo unde legiuitorul a dorit să înlăture accesul cetățenilor străini sau apatrizilor la posibilitatea redobândirii imobilelor, a făcut-o în mod expres. Astfel, prin *art. 4 din Legea nr. 112/1995*, s-a dispus că reconstituirea dreptului de proprietate în favoarea foştilor proprietari se poate face numai dacă aceştia sunt cetățeni

Scanned with OKEN Scanner

români, indiferent de domiciliul, şi, adăugăm noi, indiferent că au mai multe cetățenii, important fiind să o aibă şi pe cea română. Ca atare, dacă am interpreta prevederile *art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998,* în sensul că acestea ar fi aplicabile numai cetățenilor români, am adăuga la lege, ceea ce legiuitorul nu a urmărit, mai ales că cetățenii străini sau apatrizii pot dobândi prin acte translative de proprietate, în România, orice bunuri mobile sau imobile, cu excepția terenurilor.

După îndelungi ezitări, şi practica judiciară anterioară adoptării *Legii nr. 213/1998* a admis că acele imobile trecute la stat fără titlu valabil pot fi revendicate de către foştii proprietari prin formularea unei acțiuni prin care să se stabilească ilegalitatea trecerii acelor imobile la stat, astfel că valabilitatea titlului a fost analizată de către instanțele de judecată şi a vizat legalitatea aplicării textelor de lege din perioada menționată, respectiv, dacă legile acelei perioade au fost corect aplicate pentru fiecare caz în parte.

Secţiunea a 4-a. Concepţia Legii nr. 10/2001 privitoare la noţiunea de „imobile preluate în mod abuziv" de către stat sau de către alte persoane juridice

Încercările legiuitorilor români în perioada următoare apariției *Legii nr. 112/1995* de a complini lipsurile serioase ale acestui act normativ s-au materializat, în cele din urmă, prin *Legea nr. 10/2001*, denumită generic, şi în acelaşi timp sugestiv, *„privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv".*

Noua concepție a legiuitorului, în ceea ce priveşte reglementările legale referitoare la imobilele preluate de stat în perioada regimului totalitar comunist, se evidențiază în cuprinsul acestui act normativ, prin mai multe aspecte, care diferențiază această lege, atât din punct de vedere calitativ, cât şi cantitativ de reglementările anterioare din această materie.

Astfel, dacă prin *Legea nr. 112/1995*, se încerca reglementarea situației juridice doar a unor *„imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului"*, restrângându-se astfel paleta imobiliară de legiferare doar la imobilele construcții cu o

Scanned with OKEN Scanner

destinație anume prevăzută de lege, respectiv, cea de locuință, prin *Legea nr. 10/2001* se încearcă a se repara abuzurile săvârșite, nu doar față de foștii proprietari de locuințe, ci față de toți aceia care, într-o formă sau alta, au fost privați de dreptul lor de proprietate asupra unor imobile, fie ele terenuri, fie construcții, fie locuințe, fie cu altă destinație.

Această nouă concepție legislativă este, în parte, și rod al jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, sesizată în ultima perioadă cu o serie de cauze vizând încălcarea dreptului de proprietate (garantat de *art. 1 din Primul protocol adițional la Convenția Internațională a Drepturilor Omului)* – a se vedea în acest sens cauza Brumărescu contra României[1], precum și a recomandărilor organismelor europene referitoare la modificarea legislației în materie.

În acest sens, prin Rezoluția nr. 1123/1997, Adunarea parlamentară a Consiliului Europei a recomandat României să-și modifice legislația în materie de bunuri confiscate și expropriate, și, în special, *Legile nr. 18/1991* și *112/1995*, în sensul de a prevedea restituirea acestor bunuri *in integrum*, sau, dacă acest lucru nu este posibil, prin acordarea unei despăgubiri echitabile.

Prin această nouă atitudine în plan legislativ, referitoare la problema imobilelor preluate de stat, România demonstrează o dată în plus, dorința de a acoperi erorile trecutului, de a deveni un stat cu adevărat democratic, în care proprietatea privată să triumfe, iar abuzurile săvârșite relativ la acest drept să fie sancționate și prin repararea prejudiciilor cauzate.

Deci, prima remarcă referitoare la concepția legiuitorului, în legătură cu imobilele abuziv preluate, este una de factură cantitativă, noua lege de restituire vizând nu doar locuințele, ci generic, bunurile imobile – terenuri și construcții.

Edificatoare în acest sens este dispoziția cuprinsă în *art. 6 din Legea nr. 10/2001*, potrivit căreia, *prin imobile, în sensul prezentei legi, se înțeleg terenurile, cu sau fără construcții, cu oricare dintre destinațiile avute la data preluării în mod abuziv, precum și bunurile mobile devenite imobile prin încorporare în aceste construcții, inclusiv terenurile fără construcții afectate de*

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 414/31.07.2000. Pentru detalii și comentariu, a se vedea revista *Juridica*, nr. 1/2000, pag. 26.

Scanned with OKEN Scanner

lucrări de investiții de interes public aprobate, dacă nu a început construcția acestora.

În acest sens sunt şi prevederile *art. 5 din H.G. nr. 614/2001*[1] *pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 06.03.1945-22.12.1989.*

Potrivit acestui text de lege, pot constitui obiectul de reglementare al *Legii 10/2001,* terenurile, cu sau fără construcții, cu oricare dintre destinațiile avute la data preluării în mod abuziv, precum şi bunurile mobile devenite imobile prin încorporare în alte construcții, inclusiv terenurile fără construcții afectate de lucrări de investiții de interes public aprobate, daca nu a început construcția acestora.

O noutate aparte în apanajul de reglementare al *Legii nr. 10/2001* este aceea că măsurile reparatorii reglementate de acest act normativ privesc şi utilajele şi instalațiile preluate de stat sau de alte persoane juridice odată cu imobilul.

Iată, deci, dovezi incontestabile ale faptului că, prin aceste noi dispoziții, actuala concepție a legiuitorului în această materie este evident superioară celei anterioare.

În acest sens este şi reglementarea din *art. 5 teza a II-a din H.G. nr. 614/2001*, potrivit căruia, în categoria bunurilor mobile supuse restituirii se includ utilajele şi instalațiile preluate de stat sau de alte persoane juridice o dată cu imobilul, cu excepția cazului în care ele au fost înlocuite, casate sau distruse.

În aceeaşi notă, remarcăm că noua lege are ca subiecți ai dreptului de restituire, o categorie mai largă de persoane, deopotrivă fizice şi juridice, şi fără a mai exista discriminări de factura celor reglementate de *art. 4 din Legea nr. 112/1995*, referitoare la cetățenia solicitanților.

În această ordine de idei, remarcăm prevederile *art. 3 din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia, *„sunt îndreptățite, în înțelesul prezentei legi, la măsuri reparatorii constând în restituire în natură sau, după caz, prin echivalent: persoanele fizice, ... persoanele juridice ... proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora".*

Prin aceste noi reglementări, dând curs Rezoluției nr. 1123/1997 a Adunării Parlamentare a Consiliului Europei, şi dând eficiență, pe

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 379/11.07.2001.

Scanned with OKEN Scanner

cât se poate, deplină principiului *restitutio in integrum*, se realizează o adevărată lege de restituire a imobilelor preluate de stat, care încearcă să acopere aproape toate situațiile existente în perioada regimului totalitar comunist, şi, prin care, imobile proprietate privată au fost trecute, prin diferite măsuri, de natură juridică diferită, în patrimoniul statului sau al altor persoane juridice.

Noua lege nu se referă doar la actele de naționalizare, ci, alături de acestea, sancționează, considerându-le abuzive, şi actele de expropriere, precum şi orice alte acte, de natură legală, administrativă, sau judecătorească, care, datorită caracterului şi efectelor lor, au fost de natură să desființeze dreptul de proprietate privată.

Astfel, dacă *Legea nr. 112/1995*, se rezuma a exemplifica o serie de acte normative, pe care le considera ca fiind baza de trecere a imobilelor la stat, *Legea nr. 10/2001*, prin prevederile *art. 2*, stabileşte cazurile concrete pe care le consideră ca fiind situații de preluare abuzivă a imobilelor de către stat.

Astfel, în concepția noii legi, sunt imobile abuziv preluate următoarele: imobilele naționalizate prin *Legea nr. 119/1948 pentru naționalizarea întreprinderilor industriale, bancare, de asigurări, miniere şi de transporturi*, precum şi cele naționalizate fără titlu valabil; imobilele preluate prin confiscarea averii, ca urmare a unei hotărâri judecătoreşti de condamnare pentru infracțiuni de natură politică, prevăzute de legislația penală, săvârşite ca manifestare a opoziției față de sistemul totalitar comunist; imobilele donate statului sau altor persoane juridice, în baza unor acte normative speciale adoptate în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum şi alte imobile donate statului, dacă s-a admis acțiunea în anulare sau în constatarea nulității donației printr-o hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă; imobilele preluate de stat pentru neplata impozitelor din motive independente de voința proprietarului sau cele considerate a fi fost abandonate, în baza unei dispoziții administrative sau a unei hotărâri judecătoreşti, în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989; imobilele preluate de stat în baza unor legi sau a altor acte normative nepublicate, la data preluării, în Monitorul Oficial sau în Buletinul Oficial; imobilele preluate de stat în baza *Legii nr. 139/1940 asupra rechizițiilor* şi care nu au fost restituite ori pentru care proprietarii nu au primit compensații echitabile; orice alte imobile preluate de stat cu titlu valabil, astfel cum este definit la *art. 6 alin. (1) din Legea nr.*

Scanned with OKEN Scanner

213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia; orice alte imobile preluate fără titlu valabil sau fără respectarea dispoziţiilor legale în vigoare la data preluării, precum şi cele preluate fără temei legal, prin acte de dispoziţie ale organelor locale ale puterii sau ale administraţiei de stat.

Iată deci, că, prin această dispoziţie, sfera imobilelor ce urmează a fi restituite foştilor proprietari este lărgită, noua lege sancţionând nu numai actele normative prin care erau preluate diferitele categorii de imobile, ci, deopotrivă, şi acte abuzive ale administraţiei de stat, sau hotărâri judecătoreşti pronunţate pentru consideraţii ce vizau opoziţia faţă de regimul comunist.

Faţă de acestea, considerăm că noţiunea de „abuz", în materia imobilelor preluate de stat este mult mai cuprinzătoare sub auspiciile *Legii nr. 10/2001,* decât sub cele ale reglementărilor anterioare (*Legea nr. 112/1995* şi *Legea nr. 213/1998*).

Dacă în celelalte reglementări abuzul se restrângea doar la imobilele naţionalizate, prin *Legea nr. 10/2001* intră în această categorie şi alte modalităţi specifice de formare a dreptului de proprietate al statului în acea perioadă, respectiv, exproprierea, confiscarea, liberalităţile făcute statului.

De asemenea, dacă până la această nouă reglementare legiuitorul privea abuzul în materia imobilelor preluate de stat sau de alte persoane juridice, doar prin prisma anumitor acte normative sau din punctul de vedere al modului în care acestea au fost aplicate la anumite situaţii concrete, prin noua lege se dă abuzului în materia imobilelor preluate, noi conotaţii, reţinându-se de data aceasta ca fiind abuzive, deopotrivă situaţiile de aplicare incorectă a legilor de preluare, cât şi situaţiile de preluare-aplicare corectă a acestora.

Cu alte cuvinte, continuând ideea expusă în secţiunile anterioare ale studiului, reprezintă un abuz, atât preluările *cu titlu*, cât şi cele *fără titlu*, atât preluările *cu titlu valabil*, cât şi cele *fără titlu valabil,* singura condiţie necesar a fi îndeplinită pentru a li se da acest caracter, fiind ca preluarea să se fi făcut în perioada 06.03.1945 (data instaurării la putere a primului guvern comunist, condus de Petru Groza), până la 22.12.1989 (data la care acest regim a fost îndepărtat).

Semnalăm o inadvertenţă în reglementarea din *art. 2 al H.G. nr. 614/2001*, faţă de concepţia *Legii 10/2001*. Astfel, în *art. 2 din H.G. nr. 614/2001* se statuează că în cadrul preluării

Scanned with OKEN Scanner

abuzive a imobilelor *Legea nr. 10/2001* tratează diferit situațiile în care imobilele au fost preluate *cu titlu* de cele preluate *fără titlu* de către stat sau de alte persoane juridice, făcând în acest sens trimitere la o serie de texte din cuprinsul amintitului act normativ, respectiv *art. 12, art. 16 alin. (4), art. 27 si art. 46 alin. (2).*

Remarcăm că în textul supus analizei sunt folosite doar sintagmele *cu titlu* şi *fără titlu*, fără să se facă vreo referire la valabilitatea titlului, şi în acest sens că regimul juridic al bunurilor ar fi diferit doar din aceste două puncte de vedere.

De plano, pentru a evita o confuzie în ceea ce analizăm, trebuie să remarcăm că întreaga concepție a *Legii nr. 10/2001* este aceea de a adopta un tratament juridic diferit, în funcție de existența titlului statului, cât şi de valabilitatea lui. în acest sens, în lege se folosesc sintagmele *cu titlu valabil* şi *fără titlu valabil,* tocmai pentru a le deosebi de imobilele preluate *fără titlu.*

După cum am analizat mai sus[1], sunt imobile preluate *fără titlu* doar imobilele pentru care nu s-a aplicat nici un text de lege din perioada supusă analizei, preluarea făcându-se *în fapt,* prin alungarea proprietarului şi ocuparea imobilului.

În *art. 2 teza a II-a din H.G. nr. 614/2001* se creează o confuzie, pentru că, în concepția *Legii nr. 10/2001*, nu există un tratament juridic diferit între imobilele preluate *cu titlu*, şi cele preluate *fără titlu*, prin simplul motiv că această lege nici nu pune în discuție preluarea în fapt, adică *fără titlu*, statuând implicit că prevederile ei vizează doar imobilele preluate *cu titlu*, aplicând un tratament juridic diferit doar după cum titlul în baza căruia a fost preluat imobilul este valabil sau nu.

Un argument în susținerea acestei teze îl reprezintă chiar trimiterile pe care le face *art. 2 teza a II-a din H.G. nr. 614/2001*, la prevederile *art. 12, art. 16 alin. (4), art. 27 şi art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001,* unde se face referire la tratamentul juridic, după cum imobilele au fost preluate *cu titlu valabil* sau *fără titlu valabil.*

Ca atare, folosirea sintagmei *fără titlu*, de către *art. 2 din H.G. nr. 614/2001*, vizează statutul juridic al imobilelor preluate de către stat, prin aplicarea unei legi din perioada respectivă, însă textele acelei legi nu erau aplicabile situației respective, ceea ce face ca titlul să existe, dar să nu fie valabil, şi nu o simplă prelu-

---

[1] A se vedea Cap. I, secț. a 2-a.

Scanned with OKEN Scanner

are în fapt, cum ar rezulta la o analiza simplista a textului.

În aceasta rezidă confuzia despre care am făcut vorbire, în prezenta analiză.

De asemenea, încercând să îmbine reparația de natură morală cu cea materială, cu referire expresă la anumite categorii de persoane, respectiv, cei care au luptat (fie ideologic, fie în orice altă manieră) împotriva regimului nedemocratic instaurat după 1945, în concepția *Legii nr. 10/2001,* atât timp cât înseşi hotărârile judecătoreşti de condamnare penală a acestora reprezintă un abuz, o încălcare flagrantă a unora dintre drepturile fundamentale ale omului şi cetățeanului – dreptul la exprimare, dreptul la asociere, dreptul la propria convingere, dreptul de a fi ales etc. – atunci şi măsurile complementare luate alături de cea principală reprezintă un cras abuz, trecerea în proprietatea statului a unui imobil, a unei averi legal dobândite, reprezentând încălcarea flagrantă a unui alt drept fundamental – dreptul de proprietate.

O caracteristică aparte a noii reglementări în materia imobilelor preluate de stat în perioada regimului totalitar comunist este aceea că, prin dispozițiile sale, extinde caracterul abuziv al preluărilor acelei perioade şi asupra imobilelor cu altă destinație decât cea de locuință, respectiv, şi asupra imobilelor sau activelor aparținând diferitelor întreprinderi industriale, bancare, de asigurări, miniere şi de transporturi, trecute în proprietatea statului prin *Legea nr. 119/1948.* Este o măsură binevenită, o măsură de reparație, față de efectul dezastruos al amintitei reglementări, prin intermediul căreia, pur şi simplu, sectorul privat al economiei româneşti a fost distrus, fiind eliminat din societatea noastră.

De asemenea, prin noua lege de restituire, sunt incluse în categoria imobilelor preluate în mod abuziv, şi imobilele donate statului sau altor persoane juridice în baza unor acte normative speciale.

În concepția *Legii nr. 10/2001,* donațiile făcute statului sau altor persoane juridice, în ce priveşte imobilele, se constituie într-un abuz, întrucât cei care făceau astfel de donații erau constrânşi la asemenea acte, în sensul că realizarea unor drepturi ale acestor persoane era condiționată de donarea către stat a unor imobile ce le aparțineau.

Scanned with OKEN Scanner

Preluarea de către stat a unor imobile este considerată, în concepția *Legii nr. 10/2001*, abuzivă, şi în cazul imobilelor preluate pentru neplata impozitelor din motive independente de voința proprietarului.

Prin prisma acestei reglementări, considerăm că abuzul respectivelor preluări derivă din aceea că, fie neplata unui impozit legal stabilit s-a datorat unor motive independente de voința contribuabilului, adică unor situații excepționale, în care o persoană, mai presus de voința ei, a fost împiedicată să facă plata impozitului, fie faptului că impozitarea s-a făcut cu încălcarea prevederilor legale din acea perioadă, atât în ceea ce priveşte cuantumul impozitului, cât şi în ceea ce priveşte includerea greşită a unei anumite persoane în categoria plătitorilor de impozite.

De asemenea, sfera preluărilor abuzive este extinsă de *Legea nr. 10/2001*, şi la acele imobile preluate de stat întrucât au fost considerate a fi fost abandonate, emițându-se în acest sens, fie o dispoziție administrativă, fie pronunțându-se o hotărâre judecătorească.

Apreciem că în această categorie a bunurilor considerate abandonate, în concepția *Legii nr. 10/2001,* intră toate acele imobile care au fost părăsite forțat de foştii proprietari, mutați în alte localități, fără voia lor, cu domiciliu forțat în noile localități, alungați din domiciliul lor, fără a fi deportați, chiar dacă au rămas în aceeaşi localitate, cei trimişi în lagărele de muncă forțată, dacă imobilul nu le-a fost preluat ca urmare a condamnării penale. De altfel, situația acestor din urmă persoane aduce în fața legislatorului cele mai mari şi mai multe abuzuri săvârşite în materia preluării imobilelor, întrucât, inițial, oamenii, proprietarii erau alungați din imobilele proprietatea lor, pentru ca, ulterior, bunurile să fie declarate abandonate, părăsite, sau, în general, fără stăpân şi să fie preluate de către stat.

În concepția *Legii nr. 10/2001* sunt considerate imobile abuziv preluate şi imobilele preluate de stat în baza unor legi sau a altor acte normative nepublicate, la data preluării, în Monitorul Oficial sau în Buletinul Oficial. În cadrul acestei reglementări, abuzul este considerat că rezidă în aceea că presupusul act normativ, care a stat la baza trecerii imobilului în proprietatea statului, niciodată nu şi-a produs efectele pentru care a fost adoptat, tocmai pentru că era absolut necesar ca, în condițiile

Scanned with OKEN Scanner

legii, să fie adus la cunoştinţa publică, prin publicarea lui în Monitorul Oficial sau în Buletinul Oficial (în funcţie de perioada de reglementare).

Aceasta întrucât principiul de bază ce guvernează aplicarea legii (în sensul de normă de drept) în timp, statuează că normele juridice intră în vigoare de la data aducerii lor la cunoştinţa publică, care coincide cu data publicării normei, cu excepţia situaţiei când însuşi actul normativ respectiv prevede o dată ulterioară de intrare în vigoare[1].

O notă aparte o constituie, în întreaga desfăşurare a *Legii nr. 10/2001*, introducerea în categoria imobilelor abuziv preluate şi a imobilelor preluate de stat în baza *Legii nr. 139/1940 asupra rechiziţiilor* şi care nu au fost restituite ori pentru care proprietarii nu au primit compensaţii echitabile.

Prin această dispoziţie, care la prima vedere iese din contextul de referinţă al *Legii nr. 10/2001*, considerăm că legiuitorul a încercat să reglementeze situaţia bunurilor care au fost rechiziţionate (indiferent de forma de rechiziţionare – temporară sau definitivă) într-un moment în care ţara se afla într-o situaţie excepţională, de război, şi când această măsură apărea ca necesară, dar având în vedere, totodată, că, după terminarea războiului, vechea putere politică, ce luase iniţial măsura şi care ar fi trebuit să procedeze la restituirea bunurilor sau la plata despăgubirilor aferente nu a acţionat în nici una din modalităţile arătate.

De asemenea, în condiţiile acestui nou act normativ, se restituie celor îndreptăţiţi şi imobilele ce au fost trecute în proprietatea statului, ca efect al unor acte normative de expropriere. Mai exact, sunt considerate ca fiind abuzive şi actele de expropriere a unor imobile dar ale căror construcţii nu au fost demolate.

În concepţia legii, abuzul constă în aceea că, deşi măsura exproprierii s-a dispus printr-un act normativ, iar expropriatorul a luat bunul în detenţie şi folosinţă, totuşi nu s-a îndeplinit condiţia *sine qua non* necesară pentru a opera *de jure* transferul dreptului de proprietate de la expropriat la expropriator,

---

[1] A se vedea N. Popa, *Teoria generală a dreptului*, Ed. Actami, 1994, pag. 169; Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil Subiectele dreptului civil*, Ed. Şansa, 1995, pag. 49.

Scanned with OKEN Scanner

respectiv, imobilul nu a fost demolat, acesta fiind mobilul şi explicaţia exproprierii. Faţă de aceasta, măsura exproprierii este abuzivă şi nelegală, întrucât scopul pentru care a fost luată nu a fost îndeplinit, situaţie în care abuzul şi nelegalitatea sunt evidente.

Iată că, prin noua lege de restituire, *Legea nr. 10/2001,* se remarcă o concepţie mult mai largă, mult mai bogată a acestei probleme, legiuitorul încercând prin aceasta să acopere pe cât posibil toate situaţiile de preluare a imobilelor de către stat şi, astfel, să repare prejudiciile cauzate proprietarilor privaţi, prin restituirea tuturor categoriilor de imobile preluate, atât terenuri, cât şi construcţii.

Scanned with OKEN Scanner

Scanned with OKEN Scanner

Capitolul II
Domeniul de aplicare a Legii nr. 10/2001

Secţiunea 1. Categoria imobilelor preluate în mod abuziv

Legea nr. 10/2001, în *art. 6 alin. (1)*, defineşte categoria de imobile ce formează, în concepția legii, obiectul restituirii către persoanele fizice şi juridice îndreptățite.

Astfel, prin imobile, în sensul acestei legi, se înțeleg *„terenurile cu sau fără construcții cu oricare dintre destinațiile avute la data preluării în mod abuziv, precum şi bunurile mobile devenite imobile prin încorporare în aceste construcții, inclusiv terenurile fără construcții, afectate de lucrări de investiții, de interes public aprobate, dacă nu a început construcția acestora."*

Remarcăm faptul că, prin această lege, concepția legiuitorului a fost aceea de a se restitui toate categoriile de imobile preluate, respectiv, atât terenurile, cât şi construcțiile.

În ceea ce priveşte terenurile, rațiunea legii este că se restituie atât terenurile construite, cât şi terenurile fără construcții, precum şi terenurile chiar afectate de lucrări de investiții, fie şi de interes public, cu condiția să nu fi început construcția acestora.

Aşadar, face obiectul restituirii orice teren preluat în mod abuziv, fie că este construit, fie că nu este construit, şi chiar terenurile neconstruite dar pentru care sunt aprobate lucrări de investiții ce nu au început. Avem în vedere aici efectuarea unor lucrări de construcții, în sensul de lucrări supraedificate pe un teren, în baza investițiilor aprobate, fiind irelevant dacă lucrările de construcție sunt în fază incipientă (doar turnarea fundației), sau într-o fază mai avansată, important fiind faptul de a se fi început supraedificarea.

Se remarcă, de asemenea, în cazul acestei legi, profunzimea reglementării restituirii, în comparație cu *Legea nr. 18/1991*,

care, în *art. 36 alin. (5)*, statuează că *„terenurile fără construcții, neafectate de lucrări de investiții, potrivit legii, din intravilanul localităților, aflate în administrarea consiliilor locale, considerate proprietate de stat prin aplicarea dispozițiilor Decretului nr. 712/1966, se restituie foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora, după caz, la cerere"*.

Noua reglementare este deosebită şi față de prevederile *art. 34 din Legea nr. 1/2000*, potrivit căruia, *„terenurile fără construcții, neafectate de lucrări de investiții, aprobate potrivit legii, sau cu lucrări ce au fost deteriorate, distruse şi nu mai prezintă nici o valoare de întrebuințare, preluate în orice mod, inclusiv cu titlu de donație, considerate proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, prin aplicarea dispozițiilor Decretului nr. 712/1966 şi ale altor acte normative speciale, se restituie foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora, după caz"*.

Astfel, potrivit reglementărilor cuprinse în *Legea nr. 18/1991* şi *Legea nr. 1/2000*, restituirea terenurilor nu este posibilă în cazul în care acestea sunt afectate de lucrări de investiții, aceasta rezultând fără echivoc din cuprinsul textelor legale arătate mai sus; în schimb, în noua lege restituirea este posibilă, inclusiv în situația existenței lucrărilor de investiții, chiar de interes public, deja aprobate, cu singura condiție ca acestea să nu fie materializate într-un supraedificiu, fie el şi în fază incipientă.

Aşa fiind, apreciem că poate face obiectul restituirii orice teren, indiferent dacă este sau nu afectat de o lucrare de investiție, cu singura condiție ca pe acest teren să nu fie realizată efectiv vreo construcție, în sensul de supraedificiu.

Trebuie subliniat faptul că, în ce priveşte terenurile, restituirea în baza *Legii nr. 10/2001* vizează doar terenurile care nu formează obiectul *Legii nr. 18/1991*, cu modificările ulterioare, inclusiv *Legea nr. 1/2000*[1], aspect prevăzut expres de *art. 8 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*.

Remarcăm că legiuitorul, prin *Legea nr. 10/2001*, în *art. 6 alin. (1)*, procedează efectiv la o completare a Legii fondului funciar, respectiv, a prevederilor *art. 36 alin. (5) din Legea nr. 18/1991* şi *art. 34 din Legea nr. 1/2000*, în ce priveşte resti-

---

[1] În acest sens, a se vedea I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, Ed. Europa Nova, 1998, pag. 102 ; *idem*, *Proprietatea publică şi privată asupra imobilelor în România*, *op. cit.*, pag. 272.

Scanned with OKEN Scanner

tuirea imobilelor terenuri intravilane, neconstruite, preluate în baza *Decretului nr. 712/1966.*

Mai exact spus, profunzimea reglementării vizează restituirea oricăror terenuri intravilane neconstruite, preluate în baza amintitului act normativ, terenuri care până la prezenta reglementare nu puteau fi restituite către foştii proprietari, chiar dacă nu se începuse construcția lucrărilor de investiții aprobate.

Trebuie să precizăm că imobilele preluate în baza *Decretului nr. 712/1966*, în ce priveşte terenurile neconstruite, fac şi obiectul de reglementare al *Legii nr. 10/2001*, cu toate că statutul lor juridic a fost reglementat parțial prin Legea fondului funciar, cu precizarea că urmează a fi supuse restituirii acele terenuri afectate de lucrări de investiții ce nu au putut fi restituite în baza Legii fondului funciar – pentru că aceasta nu permitea, cu singura condiție ca investiția să nu fi fost materializată într-un supraedificiu.

Aşa fiind, titularii îndrituiți care nu au putut obține restituirea acestor terenuri în baza Legii fondului funciar, au acum posibilitatea, în condițiile impuse de *Legea nr. 10/2001*, să ceară restituirea în natură a acestor terenuri.

În ceea ce priveşte terenurile cu construcții, indiferent de destinația avută la data preluării, acestea constituie obiect al restituirii dacă se încadrează în prevederile *art. 2 alin. (1) din Legea nr. 10/2001.*

Acest text de lege stabileşte categoria imobilelor, în diversitatea lor, ce sunt supuse restituirii, făcând trimitere atât la imobilele preluate cu titlu valabil, cât şi la imobilele preluate fără titlu valabil.

1. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. a) combinat cu art. 6 alin. (2) din Legea nr. 10/2001. *Art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 10/2001*, include în categoria imobilelor preluate în mod abuziv *„imobilele naționalizate prin Legea nr. 119/1948 pentru naționalizarea întreprinderilor industriale, bancare, de asigurări, miniere şi de transporturi, precum şi cele naționalizate fără titlu valabil".*

Intră în această categorie, imobilele întreprinderilor, aşa cum au fost definite şi identificate prin prevederile *art. 1 din Legea nr. 119/1948*, adică imobilele aparținând *„... întreprinderilor individuale, societăților de orice fel şi asociațiunilor particulare industriale, bancare, de asigurări, miniere, de transporturi şi telecomunicații ...",* cuprinse în cele 77 de criterii indicate

Scanned with OKEN Scanner

pentru fiecare categorie de industrie, şi cele enumerate în cele 28 de liste anexă la lege, în care sunt cuprinse, cu arătarea denumirii şi sediului, fiecare întreprindere naţionalizată.

Ca instituţie juridică, naţionalizarea se înfăţişează ca un atentat la proprietatea privată, prin actul de naţionalizare, practic proprietatea privată – esenţa oricărei societăţi dezvoltate, a fost desfiinţată, statul concentrând în proprietatea sa toate bunurile care au constituit obiectul proprietăţii private, prin aceasta creându-se premisele constituirii proprietăţii socialiste.

Prin *Legea nr. 119/1948* au fost preluate în proprietatea statului, fără nici o despăgubire, atât bunuri imobile, respectiv, terenuri şi construcţii, cât şi utilajele şi instalaţiile care se aflau în dotarea întreprinderilor naţionalizate.

Acesta este sensul prevederii *art. 2 alin. (2) din Legea nr. 119/1948*, potrivit căruia *„se naţionalizează, de asemenea, instalaţiuni care servesc în mod permanent activităţii unei întreprinderi naţionalizate, chiar dacă aceste instalaţiuni aparţin altui proprietar decât acel al întreprinderii naţionalizate”.*

Prejudiciile create prin edictarea şi aplicarea *Legii nr. 119/1948*, prezenta lege, prin *art. 2 alin. (1) lit. a)*, combinat cu *art. 6 alin. (2)*, le repară, în sensul creării posibilităţii de restituire, în principal, în natură, a bunurilor ce au făcut obiectul exproprierii.

Art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 10/2001, pe parcursul celor două teze ale sale, statuează că se restituie nu numai imobilele naţionalizate prin *Legea nr. 119/1948*, fără titlu valabil, ci şi întreaga paletă de imobile aparţinând întreprinderilor naţionalizate, care au trecut în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, prin *Legea nr. 119/1948*, cu titlu valabil.

Aceasta rezultă explicit din textul de lege mai sus analizat, care, după ce prevede categoria imobilelor supuse restituirii, naţionalizate prin *Legea nr. 119/1948*, prevede în mod expres că se restituie şi cele *„naţionalizate fără titlu valabil”.*

Folosind această ultimă sintagmă, legea are în vedere alte imobile decât cele prevăzute în *art. 1 din Legea nr. 119/1948* şi enumerate limitativ în cele 28 de liste anexă, acestea din urmă, după cum rezultă din economia *art. 2 alin. (1) lit. a) teza I din Legea nr. 10/2001*, fiind considerate ca trecute în proprietatea statului *„cu titlu valabil”.*

Este cazul imobilelor aparţinând acelor întreprinderi care au fost preluate de stat cu încălcarea chiar a prevederilor din

Scanned with OKEN Scanner

Legea nr. 119/1948, în sensul că întreprinderile nu figurează în nici una din cele 28 de liste anexă ale legii, şi nici nu se încadrează în cele 77 de criterii prevăzute de lege.

Cu toate că *art. 2 alin. (1) lit. a) teza II din Legea nr. 10/2001* foloseşte sintagma de imobile naţionalizate fără titlu valabil, apreciem că în situaţia imobilelor aparţinând întreprinderilor preluate de stat, dar care nu figurează în nici una din cele 28 de liste anexă ale legii şi nici nu se încadrează în cele 77 de criterii prevăzute de *Legea nr. 119/1948*, ne aflăm într-un caz de preluare *fără titlu, în fapt*.

Această distincţie este importantă din punct de vedere practic, pentru că fostul proprietar sau succesorii acestuia au la îndemână, în această situaţie, calea unei acţiuni în revendicare, întrucât dreptul de proprietate nu a ieşit niciodată din patrimoniul lor, bunul fiind doar în fapt preluat de către stat, în mod abuziv.

Ne aflăm într-o situaţie de preluare fără titlu valabil a unor imobile din această categorie, când preluarea s-a făcut chiar cu încălcarea prevederilor legale privind acest gen de naţionalizare.

Spre exemplu, potrivit *art. 1 alin. (1) pct. 51, 52 din Legea nr. 119/1948* se naţionalizează *„toate fabricile de bere cu o capacitate de producţie de cel puţin 1.000.000 litri/an"*, precum şi *„toate întreprinderile producătoare de spirt, cu o capacitate de producţie de cel puţin 100 tone/an"*. În exemplul dat, în situaţia în care au fost naţionalizate întreprinderi de bere şi producătoare de spirt cu o capacitate de producţie mai mică decât cea prevăzută de textul de lege, avem de a face cu o naţionalizare *fără titlu valabil*, chiar dacă întreprinderile respective au fost trecute în una din cele 28 de liste anexă.

În această situaţie, foştii proprietari sau moştenitorii lor au posibilitatea să obţină restituirea imobilelor aparţinând acestor întreprinderi, pe calea prevăzută de *Legea nr. 10/2001*.

În ceea ce priveşte utilajele şi instalaţiile preluate de stat sau de alte persoane juridice odată cu imobilul naţionalizat, acestea, potrivit *art. 6 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, coroborat cu *art. 5 teza a II-a din H.G. nr. 614/2001*, dacă nu au fost înlocuite, casate sau distruse, urmează soarta juridică a imobilului preluat. Remarcăm faptul că legiuitorul statuează că, în cazul în care utilajele au fost înlocuite, casate sau distruse,

Scanned with OKEN Scanner

fostul proprietar nu mai poate beneficia de măsurile reparatorii prevăzute de această lege, nici chiar prin echivalent.

Ca atare, în cazul acestor bunuri mobile, ce pot constitui obiectul măsurilor reparatorii, concepția legiuitorului a fost aceea de a permite doar restituirea în natură ca modalitate de reparare a prejudiciului produs, şi doar în situația in care în prezent aceste bunuri mai sunt în uz, şi deci nu au fost casate, distruse sau înlocuite.

În caz contrar, neinteresând motivul pentru care bunurile respective au fost scoase din uz, legiuitorul statuează că nu este posibilă restituirea în echivalent, cum a admis în cazul imobilelor preluate abuziv. Ca atare, pentru a evita orice confuzie, arătăm că doar în situația în care bunurile mobile – utilaje şi/sau instalații, existente la data preluării de către stat, sunt şi acum în funcțiune, pot constitui obiectul restituirii în natură. *Per a contrario,* dacă aceste bunuri, din diferite motive, nu mai sunt în uz, persoana îndreptățită nu poate solicita restituirea prin măsuri reparatorii în echivalent.

2. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 10/2001. *Art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 10/2001* vizează imobilele preluate *„prin confiscarea averii ca urmare a unei hotărâri judecătoreşti de condamnare pentru infracțiuni de natură politică, prevăzute de legislația penală, săvârşite ca manifestare a opoziției față de sistemul totalitar comunist".*

Din economia acestui text de lege rezultă că obiect al restituirii îl formează imobilele preluate de la persoanele fizice care au suferit condamnări penale pentru infracțiuni de natură politică. Legea impune şi o altă condiție, respectiv, ca acea condamnare să fie urmarea unei manifestări de opoziție față de regimul totalitar comunist, cum era, spre exemplu, cazul foştilor deținuți politici, cărora, ca pedeapsă complementară, alături de cea principală, li s-a confiscat parțial sau total averea.

Textul de lege este limitativ în ceea ce priveşte sfera persoanelor care pot beneficia de această prevedere, limitarea fiind impusă în funcție de natura opțiunii politice, respectiv, dacă condamnarea penală a fost exclusiv pentru opoziție la sistemul totalitar comunist, nu şi în cazul altor manifestări şi opțiuni, care nu au avut de a face cu opoziția față de regimul totalitar comunist.

Pentru a nu se crea confuzie între statutul juridic al condamnaților de drept comun cărora li s-a confiscat averea, şi condamnații vizați de textul *art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea*

Scanned with OKEN Scanner

nr. 10/2001, legiuitorul a prevăzut, expres şi limitativ, că beneficiază de aceste prevederi doar cei care au fost condamnaţi pentru infracţiuni de natură politică, prevăzute ca atare în legislaţia penală a acelei perioade.

Astfel, era considerată ca fiind infracţiune de trădare de patrie fapta unui cetăţean român, care, având însărcinare de stat sau de interes obştesc în străinătate, refuza sa se întoarcă în ţară. Această infracţiune era pedepsită de *art. 194 alin. (5) din Codul penal,* aşa cum a fost el modificat la 27.02.1948, cu temniţă grea de la 5 la 15 ani, degradare civică de la 4 la 8 ani, şi confiscarea averii.

De asemenea, era considerată infracţiune de subminare a economiei naţionale şi sabotaj contrarevoluţionar, fapta de folosire a instituţiilor sau întreprinderilor de stat, ori sabotarea activităţii normale a acestora, precum şi folosirea instituţiilor sau întreprinderilor statului, ori sabotarea activităţii acestora în folosul foştilor proprietari sau organizaţiilor capitaliste interesate. Această infracţiune se pedepsea, în condiţiile *art. 209 alin. (1)* din acelaşi *Cod penal*, cu muncă silnică de la 5 la 25 de ani şi confiscarea averii. Ba mai mult, în situaţia în care faptele au provocat sau doar puteau să provoace consecinţe deosebit de grave, pedeapsa era moartea şi confiscarea averii.

Reprezentau crime şi delicte contra siguranţei interioare a statului atentatul şi complotul contra ordinii constituţionale şi sociale a Republicii Socialiste România, care, potrivit *art. 209 din Codul penal,* însemna faptul de a iniţia sau constitui, în ţară sau străinătate, organizaţii sau asociaţii care au drept scop schimbarea ordinii sociale de stat existente sau a formei de guvernământ democratic, ori de a activa în cadrul unei asemenea organizaţii sau asociaţii. Pedeapsa era munca silnică de la 15 la 25 de ani, degradare civică de la 5 la 10 ani sau moartea, când fapta prezenta un caracter deosebit de grav.

Şi înşiruirile ar putea continua la nesfârşit cu asemenea hibrizi monstruoşi ai dreptului penal din perioada proletcultistă, care au avut ca efect (acum demonstrat), printre altele, decimarea intelectualităţii româneşti şi pauperizarea întregii societăţi.

Potrivit *art. 3 din H.G. nr. 614/2001*, în situaţia reglementată de *art. 2 lit. b) din Legea nr. 10/2001* dovada privind natura infracţiunii pentru care a fost condamnată persoana îndreptăţită se face, de regulă, cu hotărârea de condamnare.

Scanned with OKEN Scanner

Acesta nu este însă singurul mijloc de probă admis de lege. Astfel, *art. 3 teza II* statuează că *„dovada privind natura infracțiunii se poate face şi cu decizia sau, după caz, hotărârea judecătorească de constatare emisă în baza Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, cu modificările si completările ulterioare".*

Potrivit *art. 1 din Decretul–lege nr. 118/1990, republicat*[1], *constituie vechime în muncă şi se ia în considerare la stabilirea pensiei şi a celorlalte drepturi ce se acordă, în funcție de vechimea în muncă, timpul cât o persoană, după data de 6 martie 1945, pe motive politice:*

1. *a executat o pedeapsă privativă de libertate în baza unei hotărâri judecătoreşti rămase definitiva sau a fost lipsită de libertate în baza unui mandat de arestare preventivă pentru infracțiuni politice;*
2. *a fost privată de libertate în locuri de deținere în baza unor măsuri administrative sau pentru cercetări de către organele de represiune;*
3. *a fost internată în spitale de psihiatrie;*
4. *a avut stabilit domiciliu obligatoriu;*
5. *a fost strămutată într-o altă localitate.*
6. *a fost deportată în străinătate după 23 august 1944;*
7. *a fost constituită în prizonier de către partea sovietică după data de 23 august 1944 ori, fiind constituită ca atare, înainte de această dată, a fost reținută în captivitate după încheierea armistițiului.*

Pentru obținerea acestor drepturi, potrivit *art. 8 din Decretul-lege nr. 118/1990, republicat,* se instituie o comisie care, analizând cererile celor interesați, în baza actelor oficiale eliberate de organele competente sau a oricăror altor mijloace de probă admise de lege, emite o hotărâre motivată – *art. 9 alin. (2).*

Aceasta este decizia (hotărârea) administrativă pe care, potrivit *art. 3 alin. (1) teza a II-a din H.G. nr. 614/2001,* persoana

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 50/09.04.1990. Republicat in temeiul art. III din Legea nr. 63/1996 (M. Of. nr. 140/5.07.1996), Decretul-lege nr. 118/1990, a mai fost republicat în M. Of. nr. 198/28.09.1991, M. Of. nr. 175/23.07.1993 şi M. Of. nr. 310/7.11.1994. Ulterior, a mai fost modificat prin O.G. nr. 17/4.08.1995 (M. Of. nr. 186/17.08.1995), aprobată şi modificată prin Legea nr. 122/15.12.1995 (M. Of. nr. 293/19.12.1995) şi prin O.G. nr. 24/11.08.1995 (M. Of. 193/25.08.1995), aprobată prin Legea nr. 114/29.11.1995 (M. Of. nr. 282/5.12.1995).

Scanned with OKEN Scanner

îndreptățită, în înțelesul *Legii nr. 10/2001* o poate aduce pentru a-si exercita drepturile conferite de acest act normativ.

Potrivit *art. 9 alin. ultim din Decretul-lege nr. 118/1990, republicat*, împotriva hotărârii, persoana interesată sau direcțiile de muncă şi ocrotiri sociale pot face contestație la Tribunal în termen de 15 zile de la comunicarea hotărârii către aceştia. Hotărârea Tribunalului este definitivă.

Aceasta este hotărârea judecătorească pe care, potrivit *art. 3 alin. (1) teza a II-a din H.G. nr. 614/2001* persoana îndreptățită, în înțelesul *Legii nr. 10/2001*, o poate aduce pentru a-şi exercita drepturile conferite de acest act normativ.

Caracterul abuziv al acestor hotărâri penale are o dublă valență. Pe de o parte, prin condamnarea unei persoane pentru opiniile sale, se încalcă flagrant prevederile *art. 19 din Pactul Internațional cu privire la drepturile civile şi politice,* potrivit căruia, *„nimeni nu trebuie să aibă de suferit din cauza opiniilor sale. Orice persoană are dreptul la libertatea de exprimare; acest drept cuprinde libertatea de a căuta, de a primi şi de a răspândi informații şi idei de orice fel, indiferent de frontiere, sub formă orală, scrisă, tipărită ori artistică sau prin orice alt mijloc, la alegerea sa*", aducându-se astfel atingere unuia din drepturile fundamentale ale omului şi cetățeanului, dreptul la libera opinie şi exprimare, aşa cum este el definit în *art. 19 din Declarația Universală a Drepturilor Omului.*

În al doilea rând, prin aceste hotărâri judecătoreşti, persoanele condamnate erau lipsite într-un mod arbitrar de proprietatea lor, întrucât, între opinia lor, pentru care au fost condamnați, şi proprietatea lor, legal dobândită, nu există nici o legătură de interdependență.

Remarcăm faptul că preluarea imobilelor în situația analizată, se face nu în baza unui text de lege, prin care se trec la stat astfel de bunuri, ci în baza unei hotărâri judecătoreşti de condamnare penală pentru o infracțiune de natură politică, hotărâre care avea ca temei prevederi din legislația penală a perioadei respective. Urmare a condamnării, confiscarea imobilelor ce compuneau averea condamnatului îmbrăca forma unei pedepse complementare.

Prin textul de lege analizat se înlătură abuzul săvârşit, ca urmare a condamnării pentru o anumită opțiune politică, reali-

Scanned with OKEN Scanner

zându-se astfel, deopotrivă, o reparație morală alături de această reparație materială, reglementată de textul în cauză.

Desigur, fostul proprietar interesat va trebui să facă dovada, cu hotărârea judecătorească respectivă, că a fost victima unei condamnări penale pentru o infracțiune de natură politică, constând într-o opoziție față de regimul totalitar comunist, şi că, prin hotărârea respectivă, i-a fost confiscată averea în care intra şi imobilul pe care-l avea în proprietate.

Măsura complementară a confiscării averii a fost abrogată prin prevederile *art. 155 din Legea nr. 140/1996*[1], potrivit căruia *„prevederile din Codul penal şi legile speciale referitoare la pedeapsa confiscării averii, parțială sau totală, se abrogă"*, regimul democratic instaurat după decembrie 1989, considerând că o astfel de măsură nu mai poate constitui unul din modurile de formare a proprietății statului, şi nici nu mai este compatibilă cu o societate democratică, în care proprietatea privată reprezintă esența ei.

De altfel, această abrogare este o reacție firească față de faptul că această pedeapsă complementară a fost folosită de regimul totalitar ca una din principalele forme de expoliere a proprietarilor particulari, de bunurile dobândite în mod legal de către ei, recurgerea la aceasta făcându-se cu foarte multă larghețe şi fără suport în realitatea faptică.

3. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 10/2001. *Art. 2 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 10/2001* prevede că se restituie *„imobilele donate statului sau altor persoane juridice în baza unor acte normative speciale, adoptate în perioada 06.03.1945-22.12.1989, precum şi alte imobile donate statului, dacă s-a admis acțiunea în anulare sau în constatarea nulității donației, printr-o hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă".*

Acest text de lege vizează imobilele donate, atât statului, cât şi unor persoane juridice, în baza unor acte normative speciale, şi care n-au făcut obiectul unor acțiuni de drept comun, în anularea sau constatarea nulității absolute a actului de donație.

Deosebit de aceasta, constituie obiect al restituirii şi acele imobile care au fost donate statului, însă donațiile respective au fost desființate prin hotărâri judecătoreşti pe calea dreptului comun. Chiar dacă legea nu prevede, adăugăm noi, sunt supu-

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 289/14.11.1996.

Scanned with OKEN Scanner

se restituirii, imobilele ce au făcut obiect al unei donații, în cazul în care acțiunea în anulare sau constatarea nulității a fost respinsă de către o instanță de judecată, neputându-se invoca o autoritate de lucru judecat în materie.

Potrivit *art. 4 din H.G. nr. 614/2001*, pentru aceste categorii de imobilele condiția existenței unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile se aplică fără vreo deosebire privind data la care hotărârea devine definitivă si irevocabilă, înainte sau după intrarea în vigoare a *Legii nr. 10/2001*.

Ca atare, este irelevantă data la care hotărârea judecătorească devine irevocabilă, în sensul că chiar și după intrarea în vigoare a acestei legi astfel de hotărâri produc efecte, și nu numai cele date în acest sens înainte de intrarea în vigoare a legii.

Rațiunea pentru care legiuitorul a apreciat că donațiile făcute statului sau altor persoane juridice, în ce privește imobilele, se constituie într-un abuz, rezidă din aceea că cei care făceau astfel de donații erau constrânși să acționeze în acest mod, în sensul că realizarea unor drepturi ale acestor persoane era condiționată de donarea către stat a unor imobile ce le aparțineau.

Norma de drept generală, care a guvernat această materie a donațiilor făcute statului, a fost *Decretul nr. 478/1954*[1] *privitor la donațiunile făcute statului*, care prevedea cu titlu de normă directoare că „*donațiunile făcute statului, sub orice formă, pot fi primite de organele, instituțiile sau organizațiile economice de stat, competente după scopul donațiunii...*”.

În baza acestui act normativ, persoanele fizice făceau oferte de donații, iar organismele abilitate ale statului, le acceptau, situație în care, întâlnindu-se acordul de voință necesar nașterii contractului de donație, și încheindu-se actul în forma cerută de lege, opera transferul dreptului de proprietate, de la particular către stat[2].

---

[1] Publicat în B. Of. nr. 46/10.12.1954.

[2] A se vedea, în acest sens, spre exemplu, decizia nr. 256/1980, a Consiliului popular al județului Brașov, prin care era acceptată donația oferită statului, constând într-un teren de 250 mp situat în loc. Moeciu de Jos, jud. Brașov (zona Bran), făcută de Voinescu Ileana; decizia nr. 257/1980 a Consiliului popular al județului Brașov, prin care era acceptată donația oferită

Scanned with OKEN Scanner

4. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 10/2001. *Art. 2 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 10/2001*, prevede că se restituie „*imobilele preluate de stat pentru neplata impozitelor din motive independente de voința proprietarului, sau cele considerate a fi fost abandonate, în baza unei dispoziții administrative sau hotărâri judecătorești, în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989*".

Potrivit acestui text de lege, o primă categorie de imobile ce constituie obiect al restituirii o reprezintă cele preluate de stat pentru neplata impozitelor de către proprietarul acestora, însă din motive independente de voința sa.

O a doua categorie de imobile ce urmează a fi restituite, pentru că au fost preluate abuziv, este constituită de imobilele trecute la stat, ca fiind bunuri abandonate, împrejurare constatată printr-o dispoziție a unui organ al administrației de stat sau printr-o hotărâre judecătorească.

În ceea ce privește prima categorie, apreciem că dovada neplății impozitelor pentru motive independente de voința proprietarului este o chestiune de fapt, care poate fi invocată și dovedită, atât pe cale necontencioasă, cât și pe cale contencioasă, dacă este cazul.

Apreciem că fostul proprietar al imobilului preluat (doar de stat, în acest caz), prin simpla invocare a acestui text de lege nu poate obține restituirea, chiar dacă invocă faptul că legile acelei perioade erau abuzive, în ce privește plata impozitelor și sancțiunile aferente, fiind imperios necesar să facă dovada că neplata impozitelor – ce a condus la preluarea de către stat a imobilului, nu s-a putut face dintr-un motiv independent de voința sa.

Acest caz de restituire a imobilelor are în vedere, printre altele, prevederile abuzive ale *Decretului nr. 221/1960*[1] *cu privire la executarea silită împotriva persoanelor fizice a plății impozitelor și a taxelor neachitate în termen și a creanțelor bănești ale organizațiilor socialiste, precum și cu privire la executarea confiscării*, și ale *H.C.M. nr. 792/1960*[2] *pentru aplicarea*

---

statului, constând într-un teren de 1000 mp situat în loc. Poiana Mărului, jud. Brașov (zona Bran), făcută de Togoie Gheorghe, *nepublicate*.

[1] Publicat în B. Of. nr. 10/01.07.1960.

[2] Publicat în B. Of. nr. 144/14.12.1960.

Scanned with OKEN Scanner

Decretului nr. 221/1960 cu privire la executarea silită împotriva persoanelor fizice a plății impozitelor şi a taxelor neachitate în termen şi a creanțelor băneşti ale organizațiilor socialiste, precum şi cu privire la executarea confiscării.

Potrivit *art. 1 din Decretul nr. 221/1960,* se puteau *urmări silit bunurile şi veniturile persoanelor fizice pentru realizarea impozitelor şi taxelor neachitate în termen.*

Relativ la imobilele ce pot face obiectul acestei executări, *art. 31 pct. II din Decretul nr. 221/1960* prevedea că *„bunurile imobile pot fi executate prin preluare directă de către organizația socialistă creditoare; vânzare directă către organizații socialiste; vânzare la licitație; predare fără plată comitetelor executive ale sfaturilor populare*".

De asemenea, terenurile agricole se puteau valorifica numai prin predarea lor fără plată, comitetelor executive ale sfaturilor populare comunale, orăşeneşti sau de raion orăşenesc, pe teritoriul cărora sunt situate; acestea le transmiteau apoi unor organizații socialiste din agricultură care au primit autorizații în acest scop. În ceea ce priveşte terenurile care nu folosesc agriculturii, precum şi construcțiile, acestea puteau fi dobândite de organizații socialiste fără autorizația prealabilă.

În acelaşi sens, *art. 39 din H.C.M. nr. 792/1960* dispunea că bunurile imobile se valorifică în condițiile *art. 31 pct. II din Decretul nr. 221/1960*, prin preluarea directă de către organizația socialistă creditoare în contul creanței; vânzare directă către organizații socialiste; vânzare la licitație; trecere în proprietatea statului prin predare, pe seama creanței, comitetelor executive ale consiliilor populare, când urmărirea se face pentru creanțele statului şi ale organizațiilor de stat; imobilele predate intră în administrarea directă a unităților administrativ-teritoriale respective.

Trebuie să facem precizarea că textul de lege analizat, respectiv *art. 2 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 10/2001* îşi are aplicabilitatea doar în situațiile când preluarea în una din modalitățile prevăzute de *art. 31 din Decretul nr. 221/1960* şi *art. 39 din H.C.M. nr. 792/1960*, s-a făcut pentru situația de neplată a unor impozite, însă motivul neplății a fost independent de voința contribuabilului executat silit.

Cu alte cuvinte, abuzul derivă din aceea că, fie neplata s-a datorat faptului că impozitarea s-a făcut cu încălcarea prevederilor legale din acea perioadă, atât în ceea ce priveşte cuan-

Scanned with OKEN Scanner

tumul impozitului, cât şi în ceea ce priveşte includerea greşită a unei anumite persoane în categoria plătitorilor de impozite, fie neplata unui impozit legal stabilit s-a datorat unor motive independente de voinţa contribuabilului.

Apreciem că dovada *„motivelor independente de voinţa proprietarului"* este, cum am arătat, o chestiune de fapt, ce se poate dovedi prin orice mijloc de probă, însă, considerăm că vizează situaţiile excepţionale, în care o persoană, mai presus de voinţa ei, a fost împiedicată să facă plata impozitului.

Ca atare, în situaţiile în care impozitul a fost corect calculat, avându-se în vedere statutul contribuabilului respectiv, iar acesta nu a plătit impozitul întrucât se afla într-o situaţie de „jenă financiară", în sensul că nu avea posibilitatea materială de achitare, apreciem că *art. 2 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 10/2001* nu are aplicabilitate. În caz contrar, s-ar ajunge la situaţia ca orice rău platnic să conteste acum măsura executării sale silite, care, la momentul respectiv, a fost îndeplinită cu respectarea prevederilor legale în materie.

Aceasta cu atât mai mult, cu cât, sub imperiul legilor mai sus exemplificate, debitorul urmărit silit avea la îndemână calea contestaţiei la executare, în condiţiile *art. 41 din Decretul nr. 221/1960.*

În ce priveşte cea de a doua categorie de imobile supuse restituirii sub imperiul *art. 2 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 10/2001*, respectiv, cele preluate de stat întrucât erau *„considerate a fi fost abandonate, în baza unei dispoziţii administrative sau hotărâri judecătoreşti, în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989"*, apreciem că aici abuzul şi arbitrarul şi-au făcut mult mai uşor loc, întrucât au fost numeroase situaţiile de deportări în masă, de alungare pur şi simplu, din imobile, a foştilor proprietari, pe considerente de ordin politic, de apartenenţă la o anumită etnie, la un anumit cult religios, situaţii permise chiar de legislaţia acelei perioade.

Apreciem că în categoria bunurilor considerate abandonate, în accepţiunea legii, intră toate acele imobile care au fost părăsite forţat de foştii proprietari, mutaţi în alte localităţi, fără voia lor, cu domiciliu forţat în noile localităţi, alungaţi din domiciliul lor, fără a fi deportaţi, chiar dacă au rămas în aceeaşi localitate, cei trimişi în lagărele de muncă forţată, dacă imobilul nu le-a fost preluat ca urmare a condamnării penale.

Scanned with OKEN Scanner

Aprecierea din partea organelor vremii, că un bun a fost abandonat, s-a făcut cu foarte multă larghețe, tocmai pentru a se crea posibilitatea de abuz, sub masca unei aparente legalități, sens în care a fost edictat în mod special, *Decretul nr. 111/1951*[1] *privind reglementarea situației bunurilor de orice fel supuse confiscării, fără moştenitor sau fără stăpân, precum şi a unor bunuri care nu mai folosesc instituțiilor bugetare.*

Acest act normativ este o continuare a monstruoaselor reglementări ale acelei perioade, ce vizau suprimarea proprietății private, începând cu naționalizarea principalelor mijloace de producție, apoi, cu naționalizarea imobilelor cu destinație de locuință, iar acest din urmă text de lege vine „să adune" tot ce „a scăpat" actelor de naționalizare anterioare.

Caracterul abuziv al acestuia rezultă chiar din titulatura sa, pentru că acest act normativ cuprinde o paletă foarte largă de situații, însă cea mai vizată este situația bunurilor fără stăpân, adică abandonate. Cazurile, în acea perioadă, având în vedere prigoana politică inițiată de regimul totalitar erau foarte multe, iar acest instrument juridic servea „legalizării" abuzurilor săvârşite.

Potrivit *art. 1 lit. d) din Decretul nr. 111/1951,* printre altele, intrau în proprietatea statului *„bunurile fără stăpân, precum şi cele considerate abandonate prin efectul unor legi sau decrete".* În accepțiunea acestui act normativ, *„sunt considerate bunuri fără stăpân bunurile de orice fel părăsite timp de un an de zile de către titularii lor necunoscuți sau absenți".*

Din analiza textului de lege rezultă că singura condiție pentru ca un bun să fie considerat bun abandonat sau fără stăpân este să fi trecut o perioadă de un an de când bunul respectiv a fost părăsit de fostul proprietar, fie că acesta este necunoscut, fie că este cunoscut, dar nu locuieşte în imobilul socotit abandonat.

Trecerea la stat a imobilului, față de redactarea textului de lege, era doar o formalitate, la îndemâna oricărui agent fiscal, sau orice alt reprezentant al administrației de stat, care încheia un proces-verbal despre situația constatată, proces-verbal care era fundamentul unei hotărâri judecătoreşti prin care să se constate că bunul respectiv este bun abandonat şi că astfel a trecut în proprietatea statului.

---

[1] Publicat în B. Of. nr. 81/27.07.1951.

Scanned with OKEN Scanner

Din chiar textul de lege se desprinde ideea de abuz, pentru că face trimitere la bunurile celor necunoscuți sau absenți. Având în vedere că imobilele din orice localitate din România se aflau într-o evidență fie la registrul agricol din localitatea de domiciliu, dar mai ales în registrele de publicitate imobiliară, este exclusă teza că proprietarii acestora erau necunoscuți, şi, ca atare, să se aprecieze că aceştia şi-au abandonat imobilele.

În ceea ce-i priveşte pe absenți, de la început trebuie să relevăm faptul că, prin simpla împrejurare că nu mai locuiau în localitatea respectivă, potrivit chiar legislației acelei perioade, ei nu-şi pierdeau dreptul de proprietate asupra imobilelor, întrucât, potrivit *Codului civil*, în vigoare şi la acea dată, dreptul de proprietate era un drept perpetuu, care nu se pierdea prin neuz[1].

Din cele arătate mai sus, referitoare la titularii necunoscuți sau absenți, cărora li s-au trecut la stat imobilele, rezultă că față de aceştia s-a săvârşit un cras abuz, şi, mai grav, au fost trecute în proprietatea statului ca abandonate, chiar şi imobile ale unor persoane cunoscute, însă alungate prin violență din imobilul proprietatea lor, şi care a fost ocupat de acoliții regimului totalitar.

Procedura de trecere a imobilelor fără stăpân, considerate abandonate, era sumară, printr-un simplu act de constatare, la inițiativa chiar a celor care ocupau abuziv imobilul respectiv, bunul era trecut în proprietatea statului, chiar de la data întocmirii procesului-verbal de constatare a acestei situații, de către organele administrației de stat.

Aceste procese-verbale se constituiau ca probă supremă pentru instanța de judecată, mai ales că, în majoritatea cazurilor, foştii proprietari nu erau citați. Au fost foarte rare cazurile când foştii proprietari au participat la judecarea unei astfel de cauze, fie că au fost citați legal, fie că au aflat de proces pe alte căi, însă, cu toate acestea, apărările lor erau înlăturate tocmai pentru că i se dădea o forță probantă absolută acelui proces-verbal care constata că bunul a fost abandonat.

---

[1] A se vedea C. Bârsan, M. Gaiță, M. M. Pivniceru, *Drepturile reale*, Institutul European Iaşi, 1997, pag. 28; L. Pop. *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale*, Ed. Lumina Lex, 1996, pag. 38; I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, op. cit.*, pag. 27; I. Sabău-Pop, *Dobândirea dreptului de proprietate*, Ed. Accent 2000, pag. 47.

Scanned with OKEN Scanner

Abuzul săvârşit prin acest act normativ a fost continuat apoi, prin *Decretul nr. 218/1960*[1] *pentru modificarea Decretului nr. 167/1958*[2], care în *art. III* prevede că *„dreptul la orice acțiune având ca obiect restituirea în natură sau prin echivalent a unui bun intrat înainte de data publicării decretului de față, în posesia statului, a unei organizații cooperatiste, sau oricărei organizații obşteşti, fie fără nici un titlu, fie în cadrul procedurii prevăzute de Decretul nr. 111/1951, se prescrie prin 2 ani socotiți de la data când a avut loc intrarea în posesie".*

Desigur, în prezenta analiză facem referiri doar la implicațiile pe care le-a avut aplicarea procedurii de trecere la stat, prevăzută de *Decretul nr. 111/1951*. În acest sens, *Decretul nr. 218/1960*, a statuat că, față de bunurile care au făcut obiect al *Decretului nr. 111/1951*, adică cele fără stăpân, dreptul la acțiune pentru restituire, nu numai în natură, dar chiar şi prin echivalent, se prescria în termen de doi ani de la data când a avut loc intrarea în posesia statului.

Aşa fiind, fostului proprietar al imobilului trecut în proprietatea statului după procedura prevăzută de *Decretul nr. 111/1951*, i se îngrădea considerabil posibilitatea de a mai ataca în justiție actul, mai ales că acestuia nu i se comunica actul de trecere a imobilului la stat, situație în care el nu avea cum să atace actul respectiv.

Mai mult, putem spune că *Decretul nr. 218/1960* retroactiva, întrucât el se aplica unor situații mult anterioare edictării sale, făcând trimitere la data când a avut loc intrarea în posesie a statului, care, de cele mai multe ori, era anterioară şi anului 1951 *(data Decretului nr. 111).*

Ulterior, prin *Decretul nr. 712/1966*[3] *cu privire la bunurile ce se încadrează în prevederile art. III din Decretul nr. 218/1960 pentru modificarea Decretului nr. 167/1958 privitor la prescripția extinctivă* s-a dispus că *„bunurile ce se încadrează în prevederile articolului III din Decretul nr. 218 din 1 iulie 1960 pentru modificarea Decretului nr. 167 din 21 aprilie 1958 privitor la prescripția extinctivă şi se află în posesia unei organizații socialiste, sunt*

---

[1] Publicat în B. Of. nr. 10/01.07.1960.
[2] Publicat în M. Of. nr. 19/21.04.1958.
[3] Publicat în B. Of. nr. 54/02.029.1966.

Scanned with OKEN Scanner

considerate proprietate de stat de la data intrării lor în posesia statului sau a oricărei organizații socialiste".

În timp ce, prin *Decretul nr. 218/1960,* s-a prevăzut că se prescrie dreptul la orice acțiune pentru restituirea bunului luat, în condițiile analizate mai sus, prin *Decretul nr. 712/1966* se finalizează acest cras abuz, în sensul că se dispune că statul devine proprietar urmare a posesiei bunurilor, dar pentru o perioadă de numai doi ani, derogându-se de la dreptul comun în materia dobândirii dreptului de proprietate prin prescripție achizitivă.

Toate cele trei acte normative mai sus prezentate – *Decretul nr. 111/1951, Decretul nr. 218/1960, Decretul nr. 712/1966* – reprezintă etapele distincte, dar interdependente, ale aceleiaşi căutări legislative menite să distrugă în totalitate proprietatea privată asupra imobilelor în România, acestea devenind parte componentă ale proprietății socialiste.

5. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 10/2001. *Art. 2 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 10/2001* prevede că sunt imobile preluate abuziv *„imobilele preluate de stat în baza unor legi sau a altor acte normative nepublicate, la data preluării, în Monitorul Oficial sau în Buletinul Oficial".*

Acest text de lege are în vedere preluarea de către stat a unor imobile fără să se fi îndeplinit cerința constituțională, ca, după adoptarea lor, legile să fie publicate în Monitorul Oficial saù Buletinul Oficial, condiție *sine qua non* pentru ca orice act normativ să-şi producă efectele.

Ne aflăm într-o situație în care statul a preluat *în fapt* bunul respectiv, pentru că, deşi a fost adoptat un act normativ, acesta nu şi-a produs efectele scontate, atâta timp cât nu era publicat în Monitorul Oficial sau Buletinul Oficial la data preluării.

Principiul de bază ce guvernează aplicarea legii (în sensul de normă de drept) în timp, statuează că normele juridice intră în vigoare de la data aducerii lor la cunoştința publică, care coincide cu data publicării normei, cu excepția situației când însuşi actul normativ respectiv prevede o dată ulterioară de intrare în vigoare[1].

---

[1] *A se vedea* N. Popa, *Teoria generală a dreptului*, Ed. Actami, 1994, pag. 169; G. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil*, Ed. Şansa, 1995, pag. 49.

Scanned with OKEN Scanner

Numai aşa se poate da eficienţă deplină adagiului *nemo censetur ignorare legem*, adică o dată făcută publică legea, nimeni nu se poate scuza invocând necunoaşterea ei.

Or, preluarea unor imobile de către stat, invocându-se texte de lege sau alte acte normative, care niciodată nu au fost publicate, este fundamentul abuzului săvârşit. Acest abuz rezidă în aceea că acel presupus act normativ, niciodată nu şi-a produs efectele pentru care a fost adoptat, tocmai pentru că era absolut necesar ca, în condiţiile legii, să fie adus la cunoştinţa publică.

În practică este posibil să apară multe situaţii de acest gen, întrucât au fost numeroase cazurile când astfel de acte normative de preluare nu au avut un caracter general, ci au vizat în concret şi chiar direct imobile care intraseră în vizorul reprezentanţilor statului şi, cum acestea nu au fost trecute pe lista imobilelor naţionalizate şi nici nu au putut fi declarate ca imobile abandonate, aceasta era singura posibilitate de a fi preluate.

Apreciem că foştii proprietari ai acestor imobile, întrucât preluarea de către stat s-a făcut în fapt în lipsa unei reglementări legale, chiar specifică acelei perioade, au la îndemână calea unei acţiuni în revendicare de drept comun, întrucât titlul lor asupra imobilului respectiv nu a fost desfiinţat, tocmai pentru că nu a existat un act normativ intrat în vigoare, care să-l desfiinţeze.

6. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 10/2001. *Art. 2 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 10/2001* prevede că se restituie către foştii proprietari, *„imobilele preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechiziţiilor şi care nu au fost restituite ori pentru care proprietarii nu au primit compensaţii echitabile”.*

Observăm că, separat de categoria bunurilor preluate abuziv de către statul totalitar comunist, *art. 1 alin. (1) teza II raportat la art. 2 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 10/2001*, dispune că se restituie şi imobilele *„preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechiziţiilor şi nerestituite ori pentru care proprietarii nu au primit compensaţii echitabile”*, prin această prevedere vizându-se o perioadă anterioară anului 1945, care reprezintă graniţa temporală de aplicare a *Legii nr. 10/2001*.

Scanned with OKEN Scanner

Rechiziția, așa cum era reglementată sub imperiul *Legii nr. 139/1940*[1], era o modalitate de preluare de către stat, dar numai în situații excepționale, pentru nevoi de apărare, de siguranță națională, ori de liniște a statului, a unor bunuri, aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice române sau străine, care se aflau pe teritoriul României, fie provizoriu, fie definitiv.

În condițiile acestui act normativ, rechiziția de bunuri se constituie ca o măsură excepțională prin care organele autorității publice împuternicite prin lege obligă persoanele juridice și fizice la cedarea temporară a unor bunuri mobile sau imobile, în condițiile legii.

Apreciem că legiuitorul a reglementat în *Legea nr. 10/2001* și această situație, pentru că bunurile au fost rechiziționate când țara se afla într-o situație excepțională, de război, și când a fost necesară măsura, dar, după terminarea războiului, nemaifiind aceeași putere politică ce luase inițial măsura, și care ar fi trebuit să procedeze la restituirea bunurilor, sau la plata despăgubirilor aferente, aceasta, nici bunurile nu le-a restituit, nici despăgubirile nu le-a plătit.

Situația descrisă mai sus se datorează faptului că noua putere politică instalată a suprimat proprietatea privată, și nu numai că nu a restituit imobilele rechiziționate anterior, dar a și procedat, pe scară largă, la trecerea în proprietatea statului și a altor bunuri, prin modurile specifice.

Subliniem faptul că, de principiu, rechiziția, prin natura ei, este o măsură de cedare temporară a unor bunuri, impusă de o stare de excepție, anume prevăzută de lege. La încetarea stării ce a generat luarea măsurii, de regulă, bunul cedat trebuie înapoiat către proprietarul său.

Precizăm că, față de acest aspect, rechiziția nu este un mod de transfer al dreptului de proprietate, ci doar o cedare temporară a deținției și folosinței bunului, pentru scopul special ce a determinat luarea măsurii.

Abordând până acum chestiuni de principiu în ce privește natura juridică a instituției, se impune a proceda la analiza în concret a textelor din această lege, referitoare la subiectul supus analizei, respectiv, rechizițiile asupra imobilelor.

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 48/27.02.1940.

Scanned with OKEN Scanner

Mai întâi, trebuie să remarcăm că, potrivit *art. 6 din Legea nr. 139/1940,* rechizițiile se fac în timp de pace şi în timp de război. Acelaşi text de lege prevede că în timp de pace rechizițiile se fac, de regulă, sub formă de închiriere, putând fi şi rechiziții sub formă definitivă. În timp de război rechizițiile, prevedea legea, se fac, în general, sub formă definitivă, însă se pot face rechiziții şi sub formă de închiriere, care pot lua însă formă definitivă, dacă interesele armatei sau ale națiunii ar fi cerut aceasta.

De asemenea, având în vedere prevederile *art. 6 teza finală din Legea nr. 139/1940,* potrivit căruia *„imobilele nu se pot rechiziționa decât în folosință"*, apreciem că puteau face obiectul unui act de rechiziție numai imobilele finalizate, care se aflau în uz şi puteau fi astfel utilizate. *Per a contrario,* imobilele care nu erau în folosință, adică erau în curs de edificare sau deteriorate, nu puteau constitui obiect al rechiziției.

Cu privire la imobile, *art. 8 din Legea nr. 139/1940*, prevedea că *„proprietarii sau deținătorii, sub orice titlu, ai imobilelor, sunt obligați a pune imobilele lor la dispoziția autorităților ...".*

Acelaşi text de lege prevedea că, pentru imobilele obiect al rechizițiilor temporare, proprietarul avea dreptul la plata unei chirii, şi, evident, la restituirea imobilului, în momentul încetării evenimentului care a generat luarea măsurii, iar în cazul rechizițiilor definitive, proprietarul avea dreptul la plata valorii imobilului, evaluat după un mod de calcul stabilit de această lege.

Din punct de vedere al analizei noastre, trebuie să remarcăm că, just, legiuitorul din 2001 s-a orientat spre a include pe lista imobilelor ce se restituie, şi imobilele rechiziționate în baza *Legii nr. 139/1940*, deoarece, pe de o parte această lege a fost edictată într-un anume context politic, respectiv, în timpul unui regim totalitar, a dictaturii (regale) carliste[1], iar, pe de altă parte, efectele de restituire a imobilelor rechiziționate s-au produs, din nefericire, sub imperiul unui alt regim totalitar, cel comunist, care a adoptat o politică de nerestituire.

---

[1] Cu privire la trăsăturile generale ale organizării de stat şi a instituțiilor juridice în perioada dictaturii carliste (11.02.1938-06.09.1940), a se vedea, D. V. Firoiu, *Istoria statului şi dreptului românesc,* Ed. Fundației Chemarea Iaşi, 1992, pag. 328-347.

Scanned with OKEN Scanner

Raţiunea *Legii nr. 10/2001* este aceea că se restituie acele imobile obiect al rechiziţiei, indiferent dacă aceasta s-a făcut în timp de pace sau în timp de război.

Este vizată restituirea atât a imobilelor rechiziţionate temporar, dar care nu au fost restituite până în prezent, cât şi a imobilelor care au făcut obiectul unor rechiziţii definitive, dar pentru care proprietarul nu a primit *„plata valorii lor"* (în terminologia *Legii nr. 139/1940)*, sau *„compensaţii echitabile"* (în terminologia *Legii nr. 10/2001)*.

Aşa fiind, faţă de redactarea *art. 2 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 10/2001*, sunt îndrituiţi la restituire în natură numai titularii cărora nu le-a fost restituit imobilul rechiziţionat temporar şi titularii imobilelor rechiziţionate definitiv dar care nu au primit despăgubirea prevăzută de lege. Din interpretarea *per a contrario* a acestui articol rezultă că nu se restituie imobilele celor rechiziţionaţi definitiv, dar care au primit despăgubiri, respectiv, *„plata valorii lor"* (în terminologia *Legii nr. 139/1940)*, sau *„compensaţii echitabile"* (în terminologia *Legii nr. 10/2001)*.

Art. 2 alin. (1) lit. f) din Legea nr. 10/2001 prevede, deci, două situaţii în care se restituie imobile ce au făcut obiectul unei rechiziţii, respectiv, situaţia când imobilele nu au fost restituite, deşi restituirea în natură se impunea, şi situaţia când proprietarii nu au primit compensaţiile echitabile pentru imobilele ce nu puteau fi restituite în natură, întrucât au fost rechiziţionate definitiv.

Apreciem că intenţia legiuitorului a fost aceea de a se face, pe cât posibil, o corelaţie cât mai exactă cu cele două tipuri de rechiziţionări pe care *Legea nr. 139/1940* le reglementa.

7. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 10/2001. *Art. 2 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 10/2001* prevede că se restituie *„orice alte imobile preluate de stat cu titlu valabil, astfel cum este definit la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia"*.

Observăm că legiuitorul include în categoria imobilelor preluate abuziv de către stat, nu numai imobilele preluate cu încălcarea prevederilor din legile de preluare, deci *fără titlu valabil*, dar şi imobilele preluate cu respectarea prevederilor din legile de preluare, adică imobilele preluate *cu titlu valabil*.

Scanned with OKEN Scanner

La prima vedere pare paradoxal că, deşi legiuitorul acceptă că, în unele situații imobilele au fost preluate cu respectarea legilor perioadei de preluare, totuşi, şi astfel de situații sunt caracterizate ca abuzive, adică, se consideră că trecerea acelor imobile în proprietatea statului s-a făcut ca urmare a săvârşirii unui abuz.

La o analiză atentă nu există nici un paradox, pentru că rațiunea *Legii nr. 10/2001* este aceea de a repara, de a acoperi toate marile abuzuri săvârşite de regimul totalitar comunist, al cărui scop principal a fost să desființeze, pe cât posibil, proprietatea privată, fie că a fost un abuz „legal", adică a existat o lege care să justifice măsura respectivă, fie a fost un abuz nesusținut de nici o lege.

Altfel spus, chiar dacă litera acelor legi a fost respectată, atunci când au fost aplicate, actul de preluare a imobilului de către stat este tot un act abuziv, pentru că însăşi ideea de desființare a proprietății private este un abuz, un atentat la unul din drepturile fundamentale ale omului, dreptul de proprietate – *art. 17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului.*

Abuzul există pentru că imobilele au fost trecute în proprietatea statului prin intermediul unor legi, ce au fost emise chiar cu încălcarea constituției în vigoare la data edictării lor (*Constituția din 1848*[1], *1952*[2], *1965*[3]), dar şi a celorlalte legi organice în materie, precum şi a tratatelor internaționale la care țara noastră era parte.

Astfel, cu toate că *art. 10 din Constituția din 1948* prevedea că nu se pot face exproprieri decât *„pentru cauză de utilitate publică, pe baza unei legi, şi cu o dreaptă despăgubire stabilită de justiție"*, aceeaşi constituție prevedea în următorul articol, *art. 11*, că *„mijloacele de producție, băncile şi societățile de asigurare, care sunt proprietatea particulară a persoanelor fizice sau juridice, pot deveni proprietatea statului, adică bun al întregului popor"*, în condițiile prevăzute de lege, mai exact, aşa cum s-a şi demonstrat, recurgându-se la naționalizare sau confiscare, fără nici un fel de despăgubiri.

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 87 bis/13.04.1948.
[2] Publicată în B. Of. nr. 1/27.09.1952.
[3] Publicată în B. Of. nr. 1/21.08.1965.

Scanned with OKEN Scanner

Limitări, îngrădiri şi mai grave ale proprietăţii au fost aduse prin *Constituţia din 1952*. Aceasta dispunea în *art. 11* că *„statul democrat popular realizează în mod consecvent politica de îngrădire şi eliminare a elementelor capitaliste"*. Prin această constituţie, se proclamă deschis diferenţa de ocrotire juridică între conceptul *„particular-capitalist"*, ce trebuia eminamente eliminat, şi conceptul *„colectiv-socialist"*, care trebuia să devină omniprezent în viaţa social-economică şi juridică a României.

Pe aceeaşi linie diriguitoare, prin *art. 36 al Constituţiei din 1965*, se limitează în mod expres aria dreptului de proprietate particulară, doar la *„veniturile şi economiile provenite din muncă, casa de locuit, gospodăria de pe lângă ea şi terenul pe care ele se află, precum şi bunurile de uz şi confort personal"*.

Însă, aşa cum au demonstrat cei 25 de ani de aplicare a acestei constituţii, nici aceste puţine bunuri, enunţate într-o manieră limitativă în amintitul text de lege, nu s-au bucurat de o reală protecţie în perioada regimului totalitar comunist, numeroase fiind actele normative care au dus la deposedarea în mod arbitrar a persoanelor titulare ale acestora.

Tocmai pentru a sancţiona aceste acte normative, legiuitorul a introdus în *Legea nr. 10/2001* şi dispoziţia din *art. 2 alin. (1) lit. g)*.

Art. 2 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 10/2001 face trimitere la prevederile *art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998*, text de lege care statuează că domeniul public şi privat al statului este alcătuit, printre altele, şi de *„bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil"*.

Din analiza acestui text de lege rezultă că o primă condiţie pentru ca statul să devină proprietar al bunurilor era ca acestea să fie preluate în baza unui *titlu*, adică urmare a trecerii bunurilor imobile în baza unui text de lege specific acelei perioade, în lipsa aplicării unui astfel de text, neexistând *titlu*, situaţie în care preluarea s-a făcut *fără titlu*, doar în fapt.

O a doua condiţie impusă de acest text de lege pentru ca bunul preluat de stat să intre în componenţa, după caz, a domeniului public sau privat, este ca titlul în baza căruia s-a trecut imobilul în proprietatea statului să fie valabil, folosindu-se sintagma *„titlu valabil"*.

Aşadar, suntem în prezenţa unei treceri a unui imobil la stat *cu titlu valabil* dacă transferul dreptului de proprietate s-a făcut

Scanned with OKEN Scanner

cu respectarea prevederilor din legile de trecere edictate de regimul acelei perioade, chiar dacă acum şi această modalitate de trecere în proprietatea statului a imobilelor este apreciată de legiuitor, justificat, după părerea noastră, ca abuzivă.

Luând ca exemplu *Decretul nr. 92/1950 privind naționalizarea unor imobile*, în accepțiunea *art. 2 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 10/2001*, acesta poate constitui titlu valabil iar statul este proprietar asupra imobilelor preluate numai dacă această trecere s-a făcut cu respectarea prevederilor *art. I din Decret*, cu referire la calitatea persoanelor ale căror imobile urmau să treacă în proprietatea statului. Dacă trecerea în proprietatea statului a unor imobile s-a făcut cu încălcarea prevederilor *art. II din Decretul nr. 92/1950*, referitoare la categoriile socio-profesionale de persoane exceptate de la naționalizare, cu referire expresă la imobilele proprietatea muncitorilor, micilor meseriaşi, intelectualilor şi pensionarilor, titlul în baza căruia statul a preluat imobilul nu este valabil, în aceste situații imobilele fiind preluate *fără titlu valabil*[1].

8. Cazul prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 10/2001. Pentru a da glas voinței legiuitorului de a realiza o cuprindere exhaustivă a situațiilor de preluare abuzivă a imobilelor de către stat în perioada analizată, *art. 2 alin. (1) lit. h) din Legea nr. 10/2001* statuează că se restituie şi *„orice alte imobile preluate fără titlu valabil sau fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare la data preluării, precum şi cele preluate fără temei legal prin acte de dispoziție ale organelor locale ale puterii sau administrației de stat"*.

Acest text de lege face trimitere la preluarea de către stat a unor bunuri imobile în trei situații distincte.

O primă situație când imobilele sunt socotite preluate în mod abuziv este aceea în care titlul în baza căruia statul a preluat imobilul nu este valabil.

O a doua situație reglementată este aceea când trecerea s-a făcut în mod abuziv, întrucât nu au fost respectate dispozițiile legale în vigoare de la data preluării de către stat a bunului imobil respectiv.

---

[1] A se vedea *supra*, Cap. I, secțiunile a 2-a şi a 3-a.

Scanned with OKEN Scanner

A treia situație calificată de legiuitor tot ca preluare abuzivă a imobilelor de către stat este aceea când acea preluare s-a făcut fără temei legal, doar în baza unor acte de dispoziție ale organelor puterii sau administrației de stat.

Ca o caracteristică generală a acestor trei situații expuse, apreciem noi, în nici una dintre acestea titlul în baza căruia s-a făcut preluarea nu a fost un titlu valabil.

Considerăm că nu există nici o diferență sub aspectul analizei pe care o efectuăm între imobilele preluate *„fără titlu valabil"* şi imobilele preluate *„fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare de la data preluării"*, în realitate, aflându-ne într-o singură situație, respectiv, aceea când statul a preluat imobile de la proprietari cu încălcarea chiar a prevederilor legilor în baza cărora s-a pretins că s-a făcut preluarea.

Sintagma *„fără titlu valabil"* acoperă şi situația juridică a imobilelor preluate fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare de la data preluării lor, calificarea unui titlu ca nevalabil fiind dată numai de împrejurarea că s-au încălcat dispoziții legale ce erau în vigoare la data când s-a preluat imobilul. Ca atare, ni se pare superfluă inserarea în textul legal a celei de-a doua situații analizate mai sus, respectiv, cea care face trimitere la preluarea imobilelor fără respectarea dispozițiilor legale în vigoare la data preluării.

În ceea ce priveşte situația imobilelor preluate abuziv, fără temei legal, prin acte de dispoziție ale organelor locale ale puterii sau administrației de stat, precizăm că şi în această situație ne aflăm într-un caz când preluarea de către organele vizate s-a făcut tot fără titlu valabil.

Observăm că legiuitorul foloseşte în această situație sintagma *„fără temei legal"* care, în esență, este sinonimă cu sintagma *„fără titlu valabil* „pentru că vizează acelaşi aspect juridic, adică preluarea unui imobil fără respectarea prevederilor actului normativ la data preluării imobilului.

Pentru a evita orice confuzie trebuie să facem precizarea că prin actele întocmite de organele puterii şi administrației de stat, chiar în condițiile în care se respecta legea, dreptul de proprietate se dobândea de către statul român şi nu de către aceste entități juridice, pentru că în acea perioadă totul era avut obştesc, concentrat doar în patrimoniul statului. De exemplu, în aplicarea prevederilor *Decretului nr. 223/1974 privind reglementarea situa-*

Scanned with OKEN Scanner

ției unor bunuri, potrivit *art. 4,* actul de trecere era actul unui organ al puterii locale, respectiv, decizia comitetului executiv al consiliului popular județean în raza căruia se afla imobilul, însă dreptul de proprietate era dobândit de către stat.

Apreciem, față de economia *Legii nr. 10/2001*, că fac obiect al restituirii, ca fiind imobile preluate abuziv prin acte de dispoziție ale organelor locale ale puterii sau administrației locale de stat, nu numai imobilele vizate de textul *art. 2 alin. (1) lit. h),* adică cele preluate *„fără temei legal"* ci şi, adăugăm noi, şi astfel de imobile preluate în baza unui temei legal, în sensul de *titlu valabil,* aşa cum prevede *art. 2 alin. (1) lit. g) din Legea nr. 10/2001.*

Considerăm că redactarea textului analizat este lacunară, deoarece excludem posibilitatea ca legiuitorul să aplice un tratament juridic diferențiat după cum actele de preluare sunt întocmite de organele centrale sau locale ale puterii de stat, iar aceste din urmă acte de preluare abuzivă să facă obiectul restituirii numai când preluarea s-a făcut fără temei legal şi nu când preluarea s-a făcut chiar cu temei legal, adică cu titlu valabil.

9. Cazul prevăzut de art. 11 alin. (1) din Legea nr. 10/2001. *Art. 11 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* prevede că se restituie în natură *„imobilele expropriate şi ale căror construcții nu au fost demolate ...dacă nu au fost înstrăinate cu respectarea dispozițiilor legale. Dacă persoana îndreptățită a primit o despăgubire, restituirea în natură este condiționată de rambursarea unei sume reprezentând valoarea despăgubirii primite, actualizată cu indicele inflației."*

Exproprierea este o excepție de la caracterul inviolabil al dreptului de proprietate dar şi de la caracterul absolut al acestuia.

Exproprierea a fost şi este analizată ca fiind cea mai importantă şi mai puternică limitare (din punct de vedere al efectelor juridice), cea mai severă restricție adusă dreptului de proprietate[1]. Această caracteristică i-a făcut pe unii autori să afirme că exproprierea nu este doar o simplă îngrădire a drep-

[1] A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, Ed. Națională S. Ciornei, București, 1928, vol. II, pag. 60.

Scanned with OKEN Scanner

tului de proprietate, ci se prezintă ca un veritabil mod de încetare a acestui drept[1].

În opinia noastră, teza mai sus expusă nu este viabilă, având în vedere caracterul perpetuu şi transmisibil al dreptului de proprietate[2]. *„Dreptul de proprietate se perpetuează transmiţându-se"*[3], afirma cu putere de principiu, un autor francez.

Istoriceşte vorbind, instituţia exproprierii cunoaşte o reglementare primară prin chiar *Declaraţia franceză a drepturilor omului din 3 septembrie 1791*, care, statuând că între drepturile fundamentale ale omului şi cetăţeanului se înscrie şi dreptul de proprietate, considerat intangibil, reglementează în acelaşi timp şi instituţia exproprierii, în sensul că nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică şi numai după o justă şi prealabilă despăgubire[4].

Ca şi în situaţia *Codului civil român*, inspirat din omologul său francez de la 1804, legiuitorul român se inspiră din *Legea franceză a exproprierii din 3 mai 1841*, şi adoptă *Legea de expropriaţiune pentru cauză de utilitate publică din 20 octombrie 1864*, lege care are o viabilitate mare, dăinuind (cu mari modificări) până la abrogarea sa expresă prin *Decretul nr. 417/1949*.

Această instituţie a fost cuprinsă şi în norme de ordin constituţional: *Constituţia din 1866*[5] *– art. 19 alin. (2); Constituţia din 1923*[6] *– art. 17 alin. (3); Constituţia din 1938 – art. 16 alin. (4); Constituţia din 1948 – art. 10; Constituţia din 1965 – art. 12*, precum şi în *Codul civil - art. 481*.

---

[1] A se vedea I. Filipescu, *Drept civil, Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale*, Ed. Actami, Bucureşti, 1998, pag. 191.

[2] Pentru detalii în ce priveşte exproprierea a se vedea C. Bârsan, M. Gaiţă, M. M. Pivniceru, *Drepturile reale*, *op. cit.*, pag. 32; L. Pop, *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele* sale, *op. cit.*, pag. 41; I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, *op. cit.*, pag. 47; *idem*, *Proprietatea publică şi privată asupra imobilelor în România*, pag. 29; E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, 2000, pag. 2; I. P. Romoşan, *Drept civil. Drepturile reale*, Ed. Imprimeriei de Vest, 1996 , pag. 72.

[3] A se vedea A. Colin, H Capitant, *Course elementaire de droit civil français*, tome I, èdition IV, Paris, Dalloz, 1923, pag. 736.

[4] A se vedea L. Duguit H. Monnier, *Les constitutions et les principales lois politiques de la France depuis 1789*, Paris, 1913, pag. 3.

[5] Publicată în Jurnalul Oficial al României nr. 142 din 1/13.07.1866.

[6] Publicată în M. Of. nr. 282/29.03.1923.

Scanned with OKEN Scanner

Pe fundalul schimbării regimului socio-politic şi economic, începând cu anul 1945 s-a schimbat puternic şi mentalitatea legiuitorului despre ocrotirea proprietății, şi, în special, a celei private. În perioada comunistă exproprierea a devenit un mijloc important prin care guvernații perioadei au spoliat proprietarii particulari de bunurile imobile pe care le dețineau cu acest titlu.

Astfel, s-a adoptat o reglementare uniformă a acestei instituții, prin edictarea *Decretului nr. 545/1958*[1] *privind asigurarea terenurilor necesare construcțiilor sau pentru efectuarea altor lucrări de interes de stat.* Condițiile în care statul lua în stăpânire bunurile imobile expropriate, evaluarea acestora şi plata despăgubirilor au fost dezvoltate prin *Hotărârea Consiliului de Miniştri nr. 1676/1959,* care nu a fost publicată niciodată. Aceste acte normative au fost ulterior abrogate, prin *Decretul nr. 467/1979*[2].

Caracteristic instituției exproprierii în perioada comunistă este faptul că acest mod de formare a proprietății socialiste este extrajudiciar, nici unul din amintitele acte normative necuprinzând dispoziții prin care această măsură să fie supusă controlului instanței judecătoreşti.

Acest lucru a permis numeroase abuzuri, numeroase măsuri arbitrare, astfel încât, sub paravanul unor decrete de expropriere, importante şi valoroase imobile proprietate privată (fie că erau simple locuințe sau case de vacanță, monumente istorice, cimitire sau chiar localități întregi[3]) au trecut în proprietatea statului, scăpând celui mai elementar control judecătoresc.

---

[1] Publicat în M. Of. nr. 41/30.12.1958.

[2] Publicat în B. Of. din 3/04.01.1980.

[3] A se vedea, în acest sens, spre exemplu, *Decretul nr. 254/1957 privind exproprierea unor bunuri situate în zona lacului de acumulare al Hidrocentralei „V. I. Lenin" Bicaz, regiunea Bacău. Condițiunile de strămutare a populației din zona lacului de acumulare al Hidrocentralei „V. I. Lenin" - Bicaz, regiunea Bacău au fost stabilite prin H.C.M. nr. 877/1957.* Potrivit *art. 1* din acest act normativ, *„se expropriază şi se trec în proprietatea statului, dându-se în administrarea Comitetului executiv al Sfatului popular al regiunii Bacău, în vederea construirii şi exploatării Hidrocentralei „V. I. Lenin" din Bicaz, terenurile în suprafața totală de 3.070,79 ha, cu construcțiile aferente situate în comuna Bicaz, raionul Piatra Neamț şi în comunele Izvorul Alb, Hangu, Ceahlău, Poiana Teiului şi Galu din raionul Ceahlău, regiunea Bacău, identificate prin planurile de situație ane-*

Scanned with OKEN Scanner

Ceea ce mai caracterizează instituția exproprierii în această neagră perioadă a proprietății private este faptul că despăgubirea ce se plătea proprietarului în situația exproprierii bunului său era definită de lege ca fiind justă, însă nu era prealabilă.

În privința justei despăgubiri, esența acestei reglementări (*a se vedea Constituția din 1948 – art. 10; Constituția din 1965 – art. 12)* a fost puternic diluată de apariția unor reglementări ordinare care limitau puternic cuantumul despăgubirilor ce puteau fi acordate.

Astfel, prin *Hotărârea Consiliului de Miniştri nr. 1676/1959,* despăgubirea „justă" ce urma să fie acordată într-o atare situație era limitată la suma de 40.000 lei, iar prin *Decretul nr. 467/1979,* la 80.000 lei.

Mai mult, atâta timp cât legea nu califică în formă imperativă ca această despăgubire să fie prealabilă (bineînțeles preluării imobilului), se ajungea ca de cele mai multe ori sumele cuvenite expropriaților să nu le fie plătite. Deci, se realiza o naționalizare, şi nu o expropriere.

Norme similare conținea şi *art. 34 din Legea nr. 58/1974*[1] *privind sistematizarea teritoriului şi localităților urbane şi rurale,* care statua că *„terenurile cu sau fără construcții aflate în proprietatea sau folosința persoanelor fizice, a organizațiilor cooperatiste sau a altor organe obşteşti, situate în perimetrul construibil al localităților vor putea fi expropriate cu plata unor despăgubiri sau preluate de la cei ce le au în folosință, integral sau parțial, în scopul executării unor lucrări de interes obştesc".*

O dată cu abolirea regimului totalitar comunist, cu instaurarea statului de drept şi a democrației, şi instituția exproprierii a cunoscut modificări de esență.

„Niciodată abuzurile la care a putut da naştere o exagerată interpretare caracterului exclusiv şi absolut al proprietății, aşa cum o organizase Codul civil, nu se pot compara cu dezordinea neînchipuită, cu dezorganizarea fără precedent, şi cu mizeria socială cumplită pe care le-a pricinuit suprimarea proprietății individuale, înfăptuită de comunism"[2].

---

xate, proprietatea locuitorilor înscrişi în tabelele anexă care fac parte integrantă din prezentul Decret".

[1] Publicată în B. Of. nr. 135/01.11.1974.

[2] A se vedea C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil, op. cit.*, pag. 50-51.

Scanned with OKEN Scanner

Dacă exercitarea în mod absolut a dreptului de proprietate a fost limitată prin dispoziții legale, cu atât mai mult, restricțiile aduse acestui drept trebuie controlate, pentru că o atingere gravă, exagerată a proprietății private, reprezintă o primejdie gravă pentru ordinea socială şi prosperitatea generală.

Pe această linie de gândire au fost „reabilitate" dispozițiile *art. 481 din Codul civil*, conform căruia *„nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică, şi primind o dreaptă şi prealabilă despăgubire".*

Aceste dispoziții, pe cât de vechi pe atât de actuale, au fost preluate în norma constituțională, şi apoi dezvoltate într-o lege organică.

Astfel, *art. 41 pct. 3 din Constituție* statuează cu forță imperativă că *„nimeni nu poate fi expropriat decât pentru cauză de utilitate publică, stabilită potrivit legii, cu dreaptă şi prealabilă despăgubire".*

Legea care stabileşte condițiile necesar a fi îndeplinite pentru a se face declarația de utilitate publică, precum şi modalitatea de stabilire şi acordare a despăgubirilor, este *Legea nr. 33/1994*[1], lege care la ora actuală reglementează atât procedural, cât şi pe fond, exproprierea.

Textul de lege supus analizei în prezenta secțiune statuează că se restituie imobilele expropriate ale căror construcții nu au fost demolate. Este rațional să fie aşa pentru că, prin măsura exproprierii, se urmărea realizarea unei utilități publice, iar dacă aceasta nu s-a realizat, nu mai există suportul juridic al exproprierii, cauza care a generat luarea acestei măsuri.

Abuzul constă în aceea că, deşi măsura exproprierii s-a dispus prin act normativ, iar expropriatorul a luat bunul în detenție şi folosință, totuşi nu s-a îndeplinit condiția *sine qua non* necesară pentru a opera *de jure* transferul dreptului de proprietate de la expropriat la expropriator, respectiv, imobilul nu a fost demolat, cu toate că acesta a fost mobilul şi explicația exproprierii.

În această situație, măsura exproprierii este abuzivă şi nelegală, întrucât scopul pentru care a fost luată nu a fost îndeplinit, situație în care abuzul şi nelegalitatea măsurii sunt evidente.

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 139/02.06.1994

Scanned with OKEN Scanner

De altfel, chiar *art. 5 din Decretul-lege nr. 545/1958 privind reglementarea amplasării construcțiilor, precum şi trecerii în proprietatea statului a terenurilor şi construcțiilor necesare efectuării unor lucrări sau a unor acțiuni de interes de stat* statuează că *„pentru asigurarea terenurilor necesare construcțiilor sau pentru efectuarea altor lucrări sau acțiuni de interes de stat, pot fi expropriate, contra plată, terenuri cu sau fără construcții"*.

Deci, încă din modalitatea de edictare a amintitului text de lege, se observă că, prin emiterea lui, legiuitorul a urmărit a realiza cadrul legal necesar măsurilor de asigurare (procurare) a terenurilor necesare construcțiilor sau altor lucrări ori acțiuni de stat. Or, prin sintagma *„asigurarea terenurilor"*, se înțelege cu uşurință, printr-o simplă analiză, chiar semantică, că se dorea a se procura (a se dobândi, a se pune la dispoziție) terenuri – „pământuri" pe care ulterior să se realizeze construcții sau alte lucrări de interes de stat.

Dacă textul de lege invocat viza asigurarea de terenuri în scopul efectuării de construcții şi lucrări, este clar că aceasta nu se putea realiza decât prin demolarea eventualelor edificii ridicate pe acestea.

Acest aspect este, de altfel, legiferat prin *art. 4 din Decretul nr. 467/1979 privind evaluarea construcțiilor, terenurilor şi plantațiilor ce se preiau, cu plată, în proprietatea statului prin expropriere sau în alte cazuri prevăzute de lege*, potrivit căruia *„imobilele expropriate trec în proprietatea statului pe data preluării efective a acestora în vederea demolării"*.

În atare situație, condiția pentru ca imobilul teren să intre în proprietatea expropriatorului, şi astfel să se asigure terenul necesar construcțiilor sau altor lucrări sau acțiuni de stat era ca eventualele supraedificii de pe acesta să fie demolate, tocmai pentru a permite edificarea construcțiilor despre care făceau vorbire actele de expropriere, sau să se facă lucrările sau alte acțiuni în interes de stat.

Art. 11 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 statuează că, dacă imobilul construcție supus exproprierii nu a fost demolat, urmează a fi restituit în natură, către fostul proprietar, şi după cum am analizat mai sus, aceasta pentru că nu s-a realizat scopul pentru care s-a luat măsura exproprierii, respectiv, utilitatea publică.

Scanned with OKEN Scanner

Remarcăm însă că acest text de lege prevede că restituirea se face în natură, sub o condiție, şi anume ca imobilul respectiv să nu fi fost înstrăinat cu respectarea dispozițiilor legale. Rezultă aşadar că, în privința celui care a dobândit un astfel de imobil, cu titlu oneros, pentru că statul nu avea altă posibilitate decât de a înstrăina cu titlu oneros, titlul acestuia, potrivit legii, este protejat, cu condiția ca înstrăinarea, respectiv, dobândirea să se fi făcut cu respectarea dispozițiilor legale în materie, la data încheierii actului.

Prevederea legală este fără echivoc, situație în care, dacă fostul proprietar expropriat face dovada încălcării dispozițiilor legale în materia înstrăinării - dobândirii imobilelor, atunci poate obține restituirea chiar în natură a imobilului expropriat. În caz contrar însă, dacă nu se face o astfel de dovadă, față de prevederea fără echivoc a textului de lege, expropriatul nu are decât posibilitatea să obțină despăgubiri, iar dobânditorul să păstreze mai departe imobilul[1].

În situația în care exproprierea s-a făcut cu plata către cel expropriat a unei despăgubiri, iar imobilul nu a fost demolat, *art. 11 alin. (1) teza II din Legea nr. 10/2001* prevede că restituirea imobilului este condiționată de înapoierea sumei de bani primite drept despăgubire, însă la o valoarea actualizată cu indicele de inflație. Observăm, deci, că în această situație restituirea este afectată de o condiție suspensivă, cea a rambursării sumei primite drept despăgubire, tocmai în scopul întâmpinării unei îmbogățiri fără just temei a celui expropriat, care ar primi şi imobilul, păstrând, totodată, şi despăgubirea primită inițial.

Secţiunea a 2-a. Natura juridică a dreptului dobândit de stat prin legile de preluare a imobilelor în perioada 06.03.1945- 22.12.1989

Prezenta analiză ne este prilejuită de ambiguitatea prevederilor *art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001,* text care, consi-

---

[1] În ce priveşte soarta juridică a actele de înstrăinare a unor astfel de imobile către terți subdobânditori de bună-credință, a se vedea *infra,* Cap. II, secțiunea a 3-a.

Scanned with OKEN Scanner

derăm noi, în redactarea actuală va stârni numeroase controverse, atât în doctrină, cât şi în jurisprudenţă.

Potrivit acestui text de lege *„persoanele ale căror imobile au fost preluate fără titlu valabil, îşi păstrează calitatea de proprietar avută la data preluării, pe care o exercită după primirea deciziei sau hotărârii judecătoreşti de restituire, conform prevederilor prezentei legi"*.

Remarcăm din conţinutul acestui text de lege că legiuitorul statuează că doar asupra imobilelor care au fost preluate *fără titlu valabil* titularii şi-au păstrat calitatea de proprietar avută la data preluării.

Per a contrario, rezultă că imobilele preluate *cu titlu valabil* au un alt statut juridic, în sensul că asupra acestora foştii proprietari şi-au pierdut dreptul de proprietate prin legile în baza cărora astfel de imobile au trecut în proprietatea statului.

În ceea ce priveşte prima categorie, respectiv, cea a imobilelor preluate *fără titlu valabil*, printr-o prevedere *sui generis* care abdică de la toate principiile care guvernează exercitarea atributelor conferite de dreptul de proprietate, legiuitorul statuează că dreptul de proprietate s-a păstrat aşa cum era în patrimoniul celor de la care s-au preluat imobilele.

În ce priveşte exercitarea acestui drept, în concepţia legiuitorului, păstrat nealterat pe toată perioada analizată, acesta se poate realiza numai după primirea deciziei sau, eventual, a unei hotărâri judecătoreşti de restituire, în condiţiile şi după procedura stabilită de Legea nr. 10/2001.

În acest mod original de reglementare, remarcăm că legiuitorul, de principiu, acceptă că dreptul de proprietate nu s-a transmis niciodată din patrimoniul fostului proprietar către stat. În formularea legii, acesta *„îşi păstrează calitatea de proprietar avută la data preluării"*, ceea ce, pe firul unei logici simple, conduce la ideea că nu ar mai fi necesară intervenţia unei decizii de restituire, deci un act administrativ sau o hotărâre judecătorească în acest sens, de vreme ce dreptul există în patrimoniul acestuia.

Concluzia se desprinde din faptul că nu ne aflăm într-o situaţie când dreptul de proprietate a fost dezmembrat, astfel încât atributele sale să fie exercitate de titulari diferiţi, întrucât, dacă am interpreta în acest mod prevederile *art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, am adăuga la lege aspecte pe care legiui-

Scanned with OKEN Scanner

torul nu le-a urmărit prin reglementarea situației acestor imobile. Este evident că legiuitorul nu a avut în vedere o dezmembrare a dreptului de proprietate, întrucât face trimitere expres la calitatea de proprietar avută de titular la data preluării prin legile declarate acum abuzive în condițiile *art. 2 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*.

Or, dacă legiuitorul statuează că dreptul de proprietate în cazul imobilelor preluate *fără titlu valabil* „nu a plecat" niciodată din patrimoniul foştilor proprietari, aceştia păstrând toate cele trei atribute ale sale – având *plena in re potestas* - pare inexplicabilă reglementarea ca exercitarea singurului drept real absolut să se poată face doar după emiterea deciziei sau pronunțarea unei hotărâri judecătoreşti.

Mult mai corect ar fi fost să se dispună ca, începând cu data intrării în vigoare a legii, exercitarea dreptului de proprietate în cazul imobilelor preluate *fără titlu valabil* să poată fi făcută de către proprietarul care, în opinia legiuitorului, niciodată nu a pierdut dreptul din patrimoniul său.

Şi într-o asemenea ipotetică reglementare, s-ar putea răspunde că la data edictării legii nu puteau fi identificate imobilele preluate fără titlu valabil, în lipsa unor criterii față de care să nu mai fie necesară intervenția instanțelor de judecată.

Aşa fiind, nu înțelegem însă de ce legiuitorul nu a stabilit în concret după care criterii un bun imobil preluat de către stat s-ar include în categoria celor preluate fără titlu valabil. Mai mult, prin lege nu este definit nici care titlu este valabil, o asemenea reglementare, în opinia noastră, fiind menită să elimine multe controverse, atât în practica judiciară, cât şi în doctrină.

Din redactarea textului *art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, chiar dacă nu rezultă expres, afirmăm, fără temerea de a greşi, că legiuitorul admite că nu numai instanțele judecătoreşti pot stabili care imobile au fost preluate *fără titlu valabil,* ci şi organele administrației publice care sunt îndrituite prin acest text de lege să emită decizii de restituire. Acesta pentru că, *expresis verbis,* legiuitorul statuează că, în cazul imobilelor preluate *fără titlu valabil,* proprietarii îşi exercită dreptul, printre altele, de la primirea deciziei care poate fi emisă numai de către un organ al administrației de stat, obținută în urma îndeplinirii procedurii prevăzute de lege.

Scanned with OKEN Scanner

Excludem *de plano* ipoteza că prin acest text de lege s-ar fi dat competența de a stabili valabilitatea sau nu a titlului statului, organelor administrației de stat. Dacă aceasta ar fi fost rațiunea legiuitorului nu înțelegem de ce textul de lege face referiri la restituirea imobilelor şi prin intermediul unor hotărâri judecătoreşti.

Remarcăm că, din redactarea actuală a textului analizat, ar rezulta că cei interesați au la îndemână două posibilități de a obține, în sensul legii, exercitarea dreptului de proprietate pe care nu l-au pierdut niciodată, şi de a declara ca nefiind valabil titlul pretins avut de stat, respectiv, pe cale administrativă, prin obținerea unei decizii de restituire, sau să apeleze la instanțele de judecată pentru a obține o hotărâre judecătorească de restituire.

Pentru argumentele expuse mai sus, reglementarea posibilității stabilirii de către organele administrației de stat a sferei imobilelor preluate *fără titlu valabil* este exclusă, mai ales că legiuitorul nu a stabilit după ce criterii astfel de organe ar putea aprecia dacă un imobil a fost trecut în proprietatea statului fără titlu valabil, pentru a putea lua o corectă şi legală decizie de restituire.

Stabilirea valabilității titlului asupra unui imobil preluat de stat prin legile perioadei supuse analizei este apanajul doar al instanțelor de judecată, pentru că aceasta presupune, pe baza probatoriului administrat, să se stabilească dacă au fost corect aplicate prevederile legilor de trecere a imobilelor în proprietatea statului, legi specifice perioadei respective.

Pentru a răspunde chestiunii supuse analizei şi a stabili care este natura juridică a dreptului statului asupra unor imobile preluate în perioada supusă analizei, trebuie să facem referiri mai întâi la mecanismul legislativ care reglementa trecerea imobilelor la stat.

Se impune a se face distincția între statutul juridic al imobilelor preluate *„cu titlu"* şi a imobilelor preluate *„fără titlu"*[1] din punct de vedere al dobândirii dreptului de proprietate.

În cazul imobilelor preluate *cu titlu* trebuie să facem distincția între statutul juridic al celor preluate *cu titlu valabil* şi al celor preluate *fără titlu valabil*.

---

[1] Pentru amănunte a se vedea *supra*, Cap. I, secțiunea a 2-a.

Scanned with OKEN Scanner

După cum am analizat pe larg în capitolul unu al lucrării, sunt imobile preluate *cu titlu* acele imobile a căror preluare s-a făcut în baza unor legi specifice perioadei respective, indiferent dacă litera şi spiritul acelor legi au fost corect aplicate. Aşadar, în categoria imobilelor preluate *cu titlu* intră acele imobile trecute în proprietatea statului ca urmare a aplicării uneia din legile de trecere edictate în acea perioadă, fără a interesa însă din punct de vedere al analizei, la acest moment, corectitudinea aplicării acelei legi.

Urmează să analizăm în cazul cărora dintre imobilele preluate de stat *cu titlu* a şi operat în mod legal transferul dreptului de proprietate de la fostul proprietar către stat. Aceasta pentru că marea majoritate a imobilelor au fost preluate prin aplicarea diverselor legi, iar statul s-a comportat ca un *verrus dominus* indiferent dacă au fost respectate prevederile legilor respective la data aplicării lor şi, chiar mai mult, în baza legilor de preluare statul şi-a înscris dreptul şi în registrele de publicitate imobiliară.

De plano, pentru a evita orice confuzie, opinăm că statul, în cazul imobilelor preluate *cu titlu*, a dobândit dreptul de proprietate *ope legis* fără a fi necesară înscrierea acestui drept în registrele de publicitate imobiliară.

În sistemul de publicitate imobiliară prin cărţi funciare, prin derogare de la principiul constitutiv[1] de drepturi al înscrierii în cartea funciară, consacrat de *art. 17 din Legea nr. 115/1938*, statul a devenit proprietar prin aplicarea legilor perioadei în discuţie asupra imobilelor preluate, extratabular, în virtutea legilor aplicate în cadrul fiecărei situaţii.

Ca atare, înscrierea dreptului statului în cartea funciară, în cazul fiecărui imobil preluat, produce doar efectul opozabilităţii *erga omnes* şi nu constituie condiţia *sine qua non* a transferului dreptului de proprietate în patrimoniul statului. Cu alte cuvinte, trecerea dreptului de proprietate de la proprietarul particular la stat nu se realizează prin înscrierea acestui drept în cartea

---

[1] Pentru amănunte în ce priveşte efectul constitutiv al înscrierii în cartea funciară a se vedea I. Adam, *Teoria generală a drepturilor reale*, *op. cit.*, pag. 163-167; T. Ionaşcu, S. Brădeanu, *Drepturile reale principale*, Ed. Academiei RSR , Bucureşti 1978, p. 207; M. Miclea, *Cadastrul şi cartea funciară*, Ed. All, p. 310; M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară şi noile cărţi funciare*, Ed. Press Mihaela, Bucureşti, 2000, pag. 150.

Scanned with OKEN Scanner

funciară, ci în momentul aplicării textului de lege la fiecare situație concretă.

Situația acesta de excepție în ce privește dobândirea dreptului de proprietate de către stat, extratabular, înscrierea fiind necesară doar pentru opozabilitate față de terți, este asemănătoare cu cea reglementată prin sistemul de publicitate imobiliară a registrelor de transcripțiuni și inscripțiuni.

În sistemul de publicitate imobiliară, prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni, dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilelor se realizează, fără a fi necesar ca titlul în baza căruia se dobândește dreptul să fie înscris în aceste registre, înscrierea dreptului fiind necesară nu pentru dobândirea lui, ci doar pentru opozabilitate *erga omnes*.

Ca atare, și asupra imobilelor situate în zonele de publicitate imobiliară prin registre de transcripțiuni și inscripțiuni statul a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor preluate *ope legis*, înscrierea dreptului în registre de publicitate fiind necesară doar pentru opozabilitate față de terți.

O dată lămurit acest aspect referitor la momentul transferului dreptului de proprietate către stat, urmează ca în continuare să analizam în ce situații acest transfer și-a produs efectele scontate, sau, altfel spus, în ce situații imobilele au fost preluate *cu titlu* și dacă în toate aceste situații, *titlul este valabil.*

Pentru a da răspuns chestiunii în discuție urmează să definim sintagma *„cu titlu valabil”*, precum și sintagma *„fără titlu valabil”.*

După cum am mai analizat, în opinia noastră, sunt imobile trecute în proprietatea statului *cu titlu valabil* acele imobile a căror trecere s-a realizat în baza unor acte normative în vigoare la momentul preluării, și cu respectarea întocmai a prevederilor acestora, la fiecare preluare în parte. Ca atare, interesează din punct de vedere al analizei noastre, respectarea prevederilor, în ceea ce privește trecerea din proprietatea privată către stat, a fiecărei legi, și nu dacă legea sau legile respective erau sau nu abuzive din punct de vedere al sistemului politic.

Exprimăm opinia că în cazul în care legile de preluare au fost aplicate corect, pentru fiecare situație concretă în parte, statul a devenit proprietar, și, ca urmare, titlul în baza căruia dreptul de proprietate a fost transferat de la fostul proprietar către stat este un titlu valabil, valabilitate care urmează să fie

Scanned with OKEN Scanner

apreciată numai de instanțele de judecată în situația în care este contestată.

Ca atare, în ipoteza în care imobilul a trecut în proprietatea statului *cu titlu valabil,* înseamnă că dreptul de proprietate s-a transferat din patrimoniul fostului proprietar şi a intrat în patrimoniul statului, acest transfer producându-şi în mod deplin şi riguros efectele urmărite.

Aşa fiind, este impropriu termenul de *restituire* folosit de către legiuitor în *Legea nr. 10/2001,* întrucât acesta desemnează doar simpla întoarcere a bunului la fostul proprietar prin efectul legii. În situația imobilelor preluate de stat *cu titlu valabil* nu ne aflăm într-un caz de simplă restituire, ci ne aflăm într-un veritabil caz de *reconstituire* a dreptului de proprietate în patrimoniul fostul proprietar[1]. Acesta pentru că, operând în mod eficient transferul dreptului de proprietate din patrimoniul fostului proprietar în patrimoniul statului cu efectul stingerii dreptului din patrimoniul primului şi naşterii dreptului de proprietate în patrimoniul secundului, în situația în care intervine o lege de reparație, efectele acestei legi nu pot fi decât acelea de reconstituire a dreptului, întrucât dreptul, după cum am arătat, a fost desființat legal, iar prin efectul noii legi, dreptul renaşte, se reconstituie.

Ca atare, aplicarea prevederilor Legii nr. 10/2001 în cazul imobilelor preluate *cu titlu valabil* de către stat are efect constitutiv de drepturi – şi nu declarativ – fostul proprietar revenind proprietar, însă de data acesta, modul de dobândire al dreptului nu mai este cel existent anterior (putea fi oricare din modurile legale de dobândire), ci, în exclusivitate, legea. În ce priveşte momentul reconstituirii dreptului, acesta este cel al emiterii deciziei de către autoritatea administrativă competentă sau data rămânerii definitive şi irevocabile a hotărârii judecătoreşti de restituire.

Chestiuni controversate la care doctrina şi jurisprudența vor trebui să dea un răspuns sunt cele referitoare la dobândirea sau nu de către stat a dreptului de proprietate asupra imobilelor preluate *fără titlu valabil.*

După cum am analizat, sunt imobile preluate *fără titlu valabil* acele imobile a căror trecere s-a realizat cu încălcarea chiar a

---

[1] Pentru amănunte, a se vedea *infra*, Cap. IV, secțiunea 1

Scanned with OKEN Scanner

dispoziţiilor legilor care au servit ca fundament de preluare de către stat.

Aşadar, ne putem afla în situaţia când anumite norme de drept cuprinse în acele legi interziceau expres trecerea în proprietatea statului a imobilelor ce aparţineau unor categorii de persoane care astfel erau exceptate de la aplicarea acelor legi, cum este cazul legilor de naţionalizare (*art. II din Decretul nr. 92/1950*).

De asemenea, ne aflăm în cazul preluării unor imobile *fără titlu valabil,* chiar şi în situaţia când în cuprinsul legii de trecere în proprietatea statului nu sunt dispoziţii prohibitive, care să excludă de la aplicarea legii bunurile imobile ale unor anumite categorii de persoane, ci aplicarea acestor texte de lege s-a făcut prin săvârşirea unui abuz.

De exemplu, era considerat abandonat un imobil chiar şi în condiţiile în care proprietarul său fusese alungat şi împiedicat prin violenţă (psihică sau fizică) să-l mai folosească, iar dacă într-un astfel de caz s-a făcut aplicarea prevederilor *Decretului nr. 111/1951 şi* apoi a prevederilor *Decretului nr. 712/1966* suntem în situaţia aplicării abuzive a actului normativ de preluare, fapt ce conduce la considerarea titlului statului ca fiind nevalabil. De asemenea, s-au naţionalizat imobile aparţinând unor categorii de persoane exceptate de la naţionalizare prin *art. II* din *Decretul nr. 92/1950*, respectiv imobilele aparţinând muncitorilor, funcţionarilor, micilor meseriaşi, intelectualilor profesionişti etc., situaţie în care suntem în prezenţa unei încălcări a însuşi actului de naţionalizare, a normelor sale prohibitive, care atrage şi ea nevalabilitatea titlului statului.

Problema de drept care se pune în situaţia bunurilor preluate *fără titlu valabil* este aceea de a răspunde la întrebarea dacă statul a dobândit în patrimoniul său dreptul de proprietate asupra imobilului preluat sau nu.

În cazul în care se acreditează teza că statul nu a dobândit în patrimoniul său dreptul, avându-se în vedere actele juridice încheiate cu prilejul preluării imobilelor (de exemplu: deciziile de preluare pe cale administrativă date în aplicarea *Decretului nr. 223/1974*; procesele-verbele prin care se constata că imobilul este fără stăpân - abandonat - date în executarea *Decretului nr. 111/1951*) se pune problema care sunt consecinţele preluării şi stăpânirii imobilelor respective până la data legii de restituire.

Scanned with OKEN Scanner

Trebuie, însă, să distingem în ce priveşte aplicarea legilor de trecere în proprietatea statului în perioada supusă analizei, între legile care, chiar în cuprinsul lor (sau în listele anexă), au identificat imobilele cu titularii lor, cum este cazul legilor de naționalizare care au liste anexă în care sunt identificate persoanele ale căror imobile au făcut obiectul trecerii în proprietatea statului, cu descrierea imobilelor ce se preiau de la aceste persoane, şi legile care nu cuprind astfel de liste anexă, dar în baza cărora s-au emis acte administrative de preluare a imobilelor.

În prima categorie intră imobilele ce s-au naționalizat prin intermediul *Decretului nr. 92/1950*, a *Decretului nr. 524/1950, privind completarea şi modificarea Decretului nr. 92/1950 pentru naționalizarea unor imobile, a Decretului nr. 142/1952 pentru declararea unor comune din raionul Snagov, regiunea Bucureşti, ca stațiuni recreative muncitoreşti*, şi cărora li se aplicau dispozițiile *Decretului nr. 92/1950* de naționalizare a unor imobile, precum şi ale *Legii nr. 119/1948 pentru naționalizarea întreprinderilor industriale bancare de asigurări, miniere şi de transporturi.*

În cealaltă categorie de legi intră toate celelalte legi prin care s-au dispus măsuri de trecere în proprietatea statului a imobilelor, ca, de exemplu, *Decretul nr. 111/1951, Decretul nr. 223/1974, Decretul nr. 218/1960, Decretul nr. 712/1966, Legea nr. 4/1973* etc., legi care, după cum am arătat, nu au liste anexă, ci au servit ca suport pentru a se emite acte administrative de trecere a imobilelor în patrimoniul statului.

În ce priveşte valabilitatea titlului statului trebuie să relevăm că acesta trebuia să aibă la bază respectarea întocmai a dispozițiilor cuprinse în cadrul fiecărei legi aplicate la cazul concret, chiar dacă, privite în ansamblu, toate erau nişte legi abuzive prin care s-a tins la suprimarea proprietății private şi formarea proprietății obşteşti.

În prezentul studiu nu ne propunem să descifrăm esența politică a acestor legi, ci, să analizăm, în concret, dacă au fost aplicate cu respectarea dispozițiilor cuprinse în corpul fiecăreia, pentru că, doar ținând cont de litera acestor legi, transferul dreptului de proprietate a operat către stat, cu consecințele anterior prezentate.

În cazul în care se contestă valabilitatea titlului statului sau, altfel spus, legalitatea trecerii unor astfel de imobile în proprietatea statului, revine exclusiv instanțelor de judecată rolul de a

Scanned with OKEN Scanner

stabili, pe baza probatoriului administrat, dacă titlul statului este un titlu valabil sau nu.

Când însă instanțele constată că prevederile legilor de preluare de către stat a bunurilor imobile din proprietatea privată, au fost încălcate sau au fost abuziv aplicate, de fapt constată că titlul în baza căruia statul a dobândit dreptul nu este un titlu valabil şi că greşit s-a aplicat la situația respectivă acel text de lege care a servit ca fundament al dobândirii dreptului de proprietate de către stat.

Observăm că, prin *art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* se statuează că în cazul imobilelor preluate fără titlu valabil, persoanele de la care au fost preluate aceste imobile îşi păstrează calitatea de proprietar avută la data preluării, dar pe care o exercită numai după emiterea actului de restituire.

Din analiza acestui text de lege rezultă că, dacă titlul în baza căruia statul a preluat imobilul se dovedeşte a nu fi valabil, această constatare are repercusiuni asupra dreptului de proprietate al statului de până atunci.

În acest sens, dreptul de proprietate al statului asupra imobilului este înlăturat, apreciindu-se că imobilul respectiv niciodată nu a ieşit din patrimoniul fostului proprietar. Ca atare, din interpretarea amintitului text de lege, rezultă că, indiferent de data la care s-a constatat nevalabilitatea titlului, dreptul de proprietate se socoteşte că nu a ieşit niciodată din patrimoniul celui de la care a fost preluat imobilul.

Chiar dacă din conținutul acestui text de lege supus analizei, nu rezultă explicit, apreciem noi, că sub condiția suspensivă nu se află numai exercitarea dreptului de proprietate, ci însăşi ființa sa.

Aceasta pentru că, până la data când se contestă legalitatea dobândirii bunului imobil de către stat, de către cel de la care a fost preluat imobilul, se prezumă că statul are un titlu valabil asupra imobilului, că a devenit proprietar în mod valabil, ca urmare a aplicării legilor din perioada respectivă.

Astfel, în sistemul de publicitate prin cărțile funciare, reglementat de *Legea nr. 115/1938*, în ipoteza în care statul s-a intabulat în cartea funciară potrivit *art. 32 din Legea nr. 115/1938*, în favoarea sa, se prezumă că dreptul real înscris există în patrimoniul său.

Scanned with OKEN Scanner

Ca atare, terții[1] care se întemeiază pe cuprinsul cărții funciare atunci când efectuează operațiuni juridice în legătură cu un imobil asupra căruia titular al dreptului de proprietate era statul, au credința că încheie actul cu adevăratul proprietar, cel înscris în cartea funciară.

Pentru terți este irelevant modul de dobândire a dreptului de proprietate asupra imobilului de către stat, important fiind faptul că, prin înscriere în cartea funciară, statul este prezumat că este titularul unui asemenea drept.

Urmarea formulării unei acțiuni prin care se solicită să se constate nevalabilitatea titlului statului, în cazul în care aceasta este întemeiată, potrivit *art. 34 pct. 1 din Legea nr. 115/1938,* se impune şi rectificarea cărții funciare, în sensul radierii dreptului de proprietate al statului asupra imobilului preluat fără titlu valabil şi reînscrierea dreptului de proprietate în favoarea fostului proprietar.

Aşa fiind, natura juridică a unei astfel de acțiuni prin care se solicită a se constata nevalabilitatea titlului statului asupra unui imobil, şi rectificarea cărții funciare, nu este a unei acțiuni în constatare, ci în realizarea dreptului.

Pentru a evita orice confuzie, reamintim că statul dobândeşte dreptul de proprietate *ope legis,* însă pentru a-l face opozabil terților şi pentru a putea dispune de acel drept, este necesar să-şi intabuleze dreptul în cartea funciară. Aceasta pentru că, chiar dacă statul dobândeşte extratabular dreptul său de proprietate, *art. 26 teza II din Legea nr. 115/1938* prevede că titularul dreptului nu va putea dispune de un asemenea drept decât după ce şi-l înscrie în cartea funciară.

Situația este diferită în celălalt sistem de publicitate imobiliară, al registrelor de transcripțiuni şi inscripțiuni unde, chiar dacă statul este înscris în registrul de transcripțiuni ca titular al dreptului de proprietate asupra unui imobil, această înscriere nu mai are efectul unei prezumții, ca în cazul *art. 32 din Legea nr. 115/1938*, şi, mai mult, statul poate dispune de bunul său chiar dacă nu şi-a înscris dreptul de proprietate în registrul de transcripțiuni.

---

[1] În ce priveşte soarta juridică a actele de înstrăinare a unor astfel de imobile către terți subdobânditori de bună-credință, a se vedea *infra*, Cap. II secțiunea a 3-a.

Scanned with OKEN Scanner

Având în vedere prezumția de legalitate de care se bucură titularul dreptului de proprietate, în speță statul, în legătură cu titlul său asupra imobilelor preluate prin legile perioadei supuse analizei, prezumție relativă, cu forță juridică până la proba contrară, respectiv până când se constată nevalabilitatea titlului, se naşte întrebarea care este efectul hotărârii judecătoreşti prin care se constată că titlul statului este nevalabil, iar când este cazul, în sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare se dispune şi rectificarea cărții funciare, restabilindu-se situația dinaintea intabulării dreptului statului.

Principalul efect al unei astfel de hotărâri este acela că desființează titlul statului asupra imobilului preluat, titlu pe care îl califică drept titlu nevalabil, deci inapt de a mai păstra dreptul avut până atunci de către stat în patrimoniul său.

O importantă chestiune de drept căreia trebuie să i se dea o soluție, este aceea de a se stabili dacă efectele unei hotărâri prin care se stabileşte nevalabilitatea unui titlu al statului asupra unui imobil preluat se produc numai pentru viitor, adică sunt constitutive sau sunt declarative, în sensul că ele se produc retroactiv, de la data când s-a aplicat greşit legea de trecere a imobilului în proprietatea statului.

Nu trebuie scăpată din vedere întreaga perioadă de până la constatarea nevalabilității titlului statului asupra imobilului preluat, când statul, prezumat fiind că a dobândit, cu respectarea legilor acelei perioade, dreptul de proprietate, a efectuat acte de administrare, de dispoziție materială asupra bunului şi chiar de dispoziție juridică.

Secțiunea a 3-a. Regimul juridic al actelor de înstrăinare a imobilelor ce fac obiectul Legii nr. 10/2001, încheiate anterior intrării în vigoare a acesteia

Din punct de vedere al analizei ce o facem în această secțiune, ne interesează care este soarta actelor juridice de înstrăinare a imobilelor preluate de stat, *fără titlu valabil,* în perioada de referință a legii.

Scanned with OKEN Scanner

Cu alte cuvinte, în prezenta secțiune vom analiza actele juridice de înstrăinare, care au avut ca obiect acele imobile în legătură cu care, (numai *s.n.*) instanțele de judecată au constatat sau vor constata, pe baza probatoriului administrat, că prevederile legilor de preluare au fost încălcate.

Obiectul prezentei secțiuni îl formează exclusiv actele juridice de înstrăinare, încheiate anterior intrării în vigoare a *Legii nr. 10/2001*, pentru că, apreciem noi, odată cu intrarea în vigoare a acestei legi, este exclusă posibilitatea înstrăinării în continuare a imobilelor în temeiul *art. 9 din Legea nr. 112/1995* sau a altor texte de lege similare, cu referire expresă la cele din domeniul privatizării.

Apreciem că, odată finalizată aplicarea prevederilor *Legii nr. 10/2001*, se clarifică statutul juridic al imobilelor dobândite de stat, indiferent dacă această dobândire s-a realizat cu sau fără titlu valabil, după care imobilele rămase în patrimoniul statului, şi care nu au fost supuse operațiunii de restituire, pentru că nu s-a solicitat aceasta de către persoanele îndreptățite, în termenul stabilit de lege[1], pot fi înstrăinate de către stat, în mod valabil.

În ipoteza în care persoanele îndrituite nu au solicitat restituirea, potrivit procedurii instituite de *Legea nr. 10/2001*, este posibil ca în patrimoniul statului, odată cu împlinirea termenelor stabilite de lege, să rămână şi imobile preluate *fără titlu valabil*, şi care, de această dată, să fie supuse operațiunilor de înstrăinare permise de legile anterioare. Aceasta pentru că, necontestându-se valabilitatea titlului statului, ca urmare a faptului că cei îndrituiți nu au formulat cerere de restituire în termenul stabilit de lege, titlul statului se consolidează, corelativ cu pierderea a însuşi dreptului de a mai cere restituirea, din partea celor îndreptățiți.

Aşa fiind, după această operațiune de clarificare a statutului juridic al imobilelor, după operațiunile de restituire, imobilele ce rămân în patrimoniul statului vor fi supuse înstrăinării, cu respectarea prevederilor legale ce permit aceasta – vor fi vândute locuințele în condițiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995*, şi vor

---

[1] În ceea ce priveşte natura juridică a termenelor stabilite de *Legea nr. 10/2001*, a se vedea, *infra*, Cap. V.

Scanned with OKEN Scanner

putea fi înstrăinate imobile terenuri şi construcţii în cadrul legilor ce guvernează privatizarea.

Cu atât mai mult, imobilele preluate de stat *cu titlu valabil*, rămase după aplicarea prevederilor *Legii nr. 10/2001*, vor face obiect al înstrăinării în condiţiile legilor în materie.

În practică, se pot ivi situaţii când cererea de restituire poate fi respinsă, ca urmare a neîndeplinirii condiţiilor prevăzute de *Legea nr. 10/2001*, de către solicitant, astfel că, dacă această soluţie este confirmată de către instanţele de judecată, imobilul care face obiectul litigiului respectiv rămâne în proprietatea statului, putând fi înstrăinat în condiţiile mai sus arătate.

Aşa fiind, faţă de cele analizate mai sus, apreciem că până la clarificarea statutului juridic al imobilelor preluate de stat prin legile perioadei supuse prezentei analize, este suspendată *ope legis* vânzarea acestor bunuri, chiar dacă *Legea nr. 10/2001* nu are o prevedere expresă în acest sens, o atare soluţie decurgând în mod implicit din interpretarea normelor legale.

În altă ordine de idei, nu putem acredita teza unei abrogări implicite, în condiţiile *art. 52 din Legea nr. 10/2001*, a prevederilor *art. 9 din Legea nr. 112/1995*, precum şi a altor texte similare, pentru că dispoziţiile la care facem referire nu contravin dispoziţiilor *Legii nr. 10/2001*.

Apreciem că prin clarificarea statutului juridic al imobilelor preluate de stat, înţelegem lămurirea situaţiei juridice a fiecărui imobil în parte, astfel că perioada de suspendare a aplicării prevederilor *art. 9 din Legea nr. 112/1995*, precum şi a altor texte similare, va fi diferită.

Diferenţa se manifestă după cum suntem în situaţia unui imobil în legătură cu care s-a formulat cerere de restituire, şi atunci va dăinui suspendarea până la finalizarea (pe cale necontencioasă sau contencioasă) a cererii, soarta suspendării depinzând de modul de soluţionare a cererii, sau suntem în situaţia în care nu a fost formulată cerere de restituire, şi atunci durata suspendării este limitată la durata termenului prin care se poate formula cererea de restituire.

În legătură cu actele juridice de înstrăinare efectuate anterior intrării în vigoare a *Legii nr. 10/2001*, *art. 46 alin. (1)* din lege dispune că *„actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile care cad sub incidenţa prevederilor prezentei legi, sunt*

Scanned with OKEN Scanner

valabile dacă au fost încheiate cu respectarea legilor în vigoare la data înstrăinării".

Acest text de lege stabileşte cu valoare de principiu că actele juridice de înstrăinare a imobilelor ce cad sub incidenţa acestei legi, încheiate de către stat, inclusiv a celor care au făcut obiectul procesului de privatizare, sunt valabile, dacă au fost respectate prevederile legale de la data încheierii lor, dându-se astfel eficienţă principiului *tempus regit actum*. Cu alte cuvinte, valabilitatea acestor acte de înstrăinare este dată de respectarea cerinţelor impuse de legile sub care au fost încheiate.

De plano, pentru a evita orice confuzie în legătură cu soarta juridică a actelor de înstrăinare având ca obiect imobilele preluate de stat, încheiate anterior intrării în vigoare a *Legii nr. 10/2001*, arătăm că aceasta este diferită după cum imobilul a fost preluat *fără titlu, cu titlu valabil* sau *fără titlu valabil.*

În cazul imobilelor preluate *fără titlu*, adică *în fapt*, în condiţiile inexistenţei unei reglementări legale care să reprezinte temeiul juridic al constituirii dreptului de proprietate al statului, actele juridice de înstrăinare a unui asemenea imobil nu se pot bucura de nici o protecţie juridică, pentru că, într-o astfel de situaţie, atât înstrăinătorul, cât şi subdobânditorul contractează cu rea-credinţă, ştiind că bunul aparţine altuia[1].

Practic ne aflăm în situaţia în care proprietarul unui imobil este evacuat prin violenţă din imobilul său, poate chiar şi deportat, iar imobilul este ocupat în fapt, de către acoliţii regimului totalitar, fără însă să se aplice vreo prevedere legală sau să se emită vreun act administrativ în baza căruia imobilul să fie trecut în proprietatea statului. Nu sunt puţine situaţiile în care crasul abuz săvârşit anterior a dăinuit până în prezent, iar statul, prin organele sale, a procedat la efectuarea unor acte juridice de administrare, încheind contracte de închiriere şi, mai mult, chiar acte de dispoziţie juridică, în sensul că a încheiat contracte de vânzare-cumpărare cu chiriaşii din acel imobil.

---

[1] *A se vedea* D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale* , Ed. Lumina Lex, 1997, pag. 61; F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale,* Ed. Actami, Bucureşti, 1996, pag. 42; T.R. Popescu, *Drept civil.* Ed. Didactică şi pedagogică, Bucureşti, 1970, pag. 306; A. Pop, Gh. Beleiu, *Drept civil. Teoria generală a dreptului civil,* Universitatea Bucureşti, 1980, pag. 251; S. Răuschi, *Drept civil. Partea generală. Persoana fizică. Persoana juridică,* Iaşi, 1992, pag. 124.

Scanned with OKEN Scanner

În astfel de situații, este evidentă reaua-credință atât a înstrăinătorului, care, deşi nu avea nici un titlu juridic asupra imobilului, procedează la înstrăinarea acestuia, cât şi a subdobânditorului chiriaş.

Reaua-credință a acestuia din urmă rezidă în aceea că, încheind un act de dispoziție juridică, cum este vânzarea-cumpărarea, avea obligația elementară de a cunoaşte care este titlul pe care îl exhibă statul, în calitate de înstrăinător, fiind de neconceput ca, în calitate de cumpărător al unui bun de o asemenea importanță, cum este un imobil, să procedeze la efectuarea unei asemenea operațiuni fără să depună minime diligențe în acest sens.

În astfel de situații, fostul proprietar, aşa cum am mai arătat, are la îndemână calea unei acțiuni reale, în revendicarea imobilului, preluat fără titlu, care nu poate fi paralizată prin nici un mijloc juridic de către cei care au încheiat actul juridic, fie că este vorba de stat, fie că este vorba de subdobânditor.

În fața instanțelor de judecată, când se ivesc astfel de situații, se pune problema comparării titlurilor de proprietate exhibate de părțile din proces, astfel că se va da câştig de cauză acelei părți care a dobândit bunul de la autorul al cărui drept este mai preferabil[1].

Astfel, în situația în care, în fața unei instanțe, proprietarul deposedat exhibă titlul său juridic, respectiv actul juridic de dobândire şi dovada intabulării dreptului în cartea funciară sau a înscrierii în registrul de inscripțiuni şi transcripțiuni, iar subdobânditorul chiriaş exhibă contractul de vânzare-cumpărare, având ca obiect bunul pe care l-a deținut cu titlu de închiriere, instanța va da câştig de cauză, indubitabil, proprietarului deposedat de imobilul său în mod abuziv, pentru că titlul său este preferabil în comparație cu cel al chiriaşului.

---

[1] *A se vedea* C. Hamangiu, I. Rosetti – Bălănescu, Al. Băicoianu *Tratat de drept civil român*, Ed. All, 1998, pag. 64; M. B. Cantacuzino, *Elementele dreptului civil*, Editura All, 1998, pag. 112; G. N. Luțescu, *Teoria generală a drepturilor reale*, Bucureşti, 1947, pag. 450; C. Bârsan, M. Gaiță, M. M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturile reale, op. cit.*, pag. 160; L. Pop, *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale, op. cit.*, pag. 283., E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale, op. cit.*, pag. 134; I. Adam, *Teoria generală a drepturilor reale, op. cit.*, pag. 437.

Scanned with OKEN Scanner

Pentru a elimina orice confuzie, în legătură cu cele analizate trebuie să facem precizarea că obiectul unui asemenea litigiu în fața instanțelor de judecată, în legătură cu un imobil preluat *fără titlu*, nu-l constituie analiza valabilității titlului, ci chiar lipsa titlului statului.

Practic, în lipsa unui titlu juridic, statul nu s-a putut înscrie în registrele de publicitate imobiliară, astfel că subdobânditorul este în imposibilitate juridică de a-şi înscrie contractul său în registrele de publicitate imobiliară. Cu alte cuvinte, registrele de publicitate imobiliară au rămas neschimbate, aici figurând proprietarul imobilului deposedat în mod abuziv, situație în care nu există nici un mijloc juridic la îndemâna subdobânditorului de a-şi înscrie contractul de vânzare-cumpărare în registrele de publicitate imobiliară.

În doctrină s-a statuat că, în situația în care vânzătorul şi cumpărătorul unui bun, în speță imobil, ce aparține altuia, contractează, fiind de rea-credință, întrucât ştiau că bunul aparține altuia, o astfel de vânzare este lovită de nulitate absolută[1], actul juridic având o cauză ilicită, încălcându-se astfel prevederea imperativă a *art. 948 pct. 4 C. civ.*

Raliindu-ne acestei teze, arătăm că, în cazul analizat, actul juridic de înstrăinare încheiat în legătură cu un imobil preluat *fără titlu* este lovit de nulitate absolută, actul fiind încheiat cu complicitatea sau pe riscul subdobânditorului care, deşi cunoştea statutul juridic al bunului ce urmează a-l cumpăra sau avea obligația de a depune diligențe minime[2] pentru a-l afla, a procedat la cumpărare.

Mai mult, rațiunea *Legii nr. 10/2001* este aceea de a declara nule absolut chiar şi actele de înstrăinare încheiate când obiect al înstrăinării l-au constituit imobile preluate *fără titlu valabil*, şi

---

[1] A se vedea D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale, op. cit.*, pag 61; F. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, 1998, pag. 43; T. R. Popescu, *Drept civil*, Ed. Didactică şi pedagogică, Bucureşti, 1970, pag. 306; E. Lupan, M. Răchită, D. Popescu, *Drept civil. Teoria generală*, Universitatea Româno-Arabă, pag. 188; S. Răuschi, *Drept civil. Parte generală. Persoana fizică. Persoana juridică*, Iaşi, 1992, pag. 124; I. Lulă, *Discuții referitoare la controversata problemă a consecințelor juridice ale vânzării bunului altuia*, în Dreptul nr. 3/1999, pag. 60-68

[2] A se vedea T. Jud. Constanța, dec. civ. nr. 778/1987, în R.R.D. nr. 27/1988, pag. 69.

Scanned with OKEN Scanner

cu atât mai mult, considerăm că raţiunea legiuitorului a fost implicit aceea de a declara nule absolut actele de înstrăinare încheiate în legătură cu imobile preluate în lipsa vreunui titlu *[art. 46 alin. (2) teza I].*

În practică, s-a statuat că în cazul în care a fost vândut bunul altuia – şi în cazul analizat avem de a face cu o veritabilă vânzare a bunului altuia – adevăratul proprietar are la îndemână fie o acţiune în revendicare, fie o acţiune în constatarea nulităţii absolute a actului juridic[1], nulitate care, considerăm noi, poate fi invocată şi pe cale de excepţie în cadrul acţiunii în revendicare formulate. Astfel, în cadrul procesului având ca obiect revendicarea imobilului de către proprietarul deposedat în fapt, acesta, fără să formuleze un capăt de cerere prin care să solicite constatarea nulităţii absolute a contractului încheiat de subdobânditor, poate, pe cale de excepţie, să invoce nulitatea absolută a acestui act în cadrul apărărilor pe care şi le face pentru a-şi justifica cererea formulată.

Pentru identitate de raţiune, aceeaşi soartă juridică o vor avea şi actele juridice de înstrăinare, încheiate în cadrul procesului de privatizare, şi având ca obiect imobile preluate în fapt de către stat sau de alte persoane juridice, fără aplicarea vreunei prevederi legale specifice perioadei în care a avut loc preluarea.

Conchidem în legătură cu actele de înstrăinare a imobilelor preluate *fără titlu* de către stat, că astfel de acte nu pot fi salvate, prin nici o modalitate, întrucât, după cum am arătat, s-a înstrăinat un bun asupra căruia, niciodată, înstrăinătorul nu a avut vreun titlu juridic, încălcând astfel principiul *nemo dat quod non habet.*

Cu totul altul este statutul juridic al actelor de înstrăinare încheiate în legătură cu imobile preluate de stat, *fără titlu valabil,* deci, când trecerea în proprietatea statului s-a făcut în baza unei legi, specifice acelei perioade, însă dispoziţiile acesteia nu au fost respectate, ceea ce a dus la aplicarea ei abuzivă.

În astfel de situaţii, pentru a le delimita de analiza făcută în cazul imobilelor preluate *fără titlu*, adică în fapt, arătăm că preluarea s-a făcut în baza unui titlu, respectiv, prin aplicarea

---

[1] A se vedea T.S., sect.civ., dec. nr. 279/1976, în C.D. 1976, pag. 88.

Scanned with OKEN Scanner

unui text de lege, însă, tocmai greşita aplicare la o anumită situație concretă face ca titlul respectiv să fie nevalabil.

Statutul juridic al subdobânditorilor unor astfel de imobile, prin acte de înstrăinare - fiind irelevant dacă s-au încheiat sub imperiul *Legii nr. 112/1995* sau a actelor normative de privatizare – este reglementat prin prevederile *art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia *„actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință".*

Observăm că acest text de lege reglementează statutul juridic al actelor de înstrăinare efectuate în legătură cu imobilele preluate de stat în perioada de referință a *Legii nr. 10/2001 fără titlu valabil*, tocmai pentru distinge această ipoteză de cea în care imobilele au fost preluate *cu titlu valabil.*

În concepția legiuitorului, actele juridice de înstrăinare a unor asemenea imobile sunt lovite de nulitate absolută, situație în care sunt excluse orice alte argumentări relativ la motivul nulității, trebuind a ne supune voinței legiuitorului.

Acelaşi text de lege însă, statuează că sunt exceptate de la această sancțiune extremă, actele juridice de înstrăinare care au fost încheiate cu bună-credință, fără însă să se facă o distincție în ce priveşte buna-credință între subiecții participanți la actul de înstrăinare.

Observăm deci că, prin lege, se creează un mijloc juridic eficient de protecție a titlurilor subdobânditorilor unor astfel de imobile, dacă se stabileşte că nu au fost de rea-credință la încheierea actului.

Astfel, prin lege se dă eficiență juridică, şi în materia transferului drepturilor reale asupra imobilelor, unui principiu ce guvernează dreptul civil, respectiv principiul ocrotirii bunei-credințe.

Exercițiul drepturilor civile, ca şi întreg edificiul obligațiilor civile, se fundamentează pe un postulat al bunei-credințe, care are ca punct de plecare supoziția că oamenii, în relațiile dintre ei, se comportă onest, sunt sinceri şi loiali unul față de celălalt, cu alte cuvinte, sunt de bună-credință. Aşa fiind, buna-credință, în cadrul acestui postulat, este un criteriu principal de apreciere a raporturilor juridice care se clădesc pe încredere, născându-se

Scanned with OKEN Scanner

astfel o prezumție legală relativă care dă forță juridică raportului juridic respectiv, până la proba contrară.

Dacă nu am accepta această prezumție, relațiile sociale ar fi puternic zdruncinate, circuitul civil nu ar mai asigura nici o stabilitate actelor juridice încheiate, iar dinamica circuitului civil ar fi serios periclitată.

Tocmai de aceea, această prezumție care își are originea în dreptul roman – *bona fideo praesumitur* – în unele legislații europene, este fie o regulă cu caracter general[1], inserată în capitolul referitor la principiile generale ale legislației civile, fie o regulă cu caracter special[2], referitoare la actele juridice de înstrăinare a imobilelor.

În Codul nostru civil nu avem o prevedere cu caracter general, inserată în capitolul referitor la principiile generale ale legislației civile, care să reglementeze efectele bunei-credințe în raporturile juridice civile, adică să consacre prezumția bunei-credințe a acestor raporturi. În schimb, avem prevederi care reglementează buna-credință, în cadrul capitolului referitor la prescripția achizitivă prin posesia scurtă de la 10 la 20 de ani.

În acest sens, *art. 1898 C. civ.* definește buna-credință ca fiind *„credința posesorului că cel de la care a dobândit imobilul, avea toate însușirile cerute de lege, spre a-i putea transmite proprietatea".*

Chiar dacă în Codul nostru civil acest articol este încadrat la o secțiune care reglementează dobândirea imobilelor prin prescripția achizitivă scurtă, este indubitabil că acest text de lege are valoare de principiu, astfel că nu este aplicabil numai la situația prescripțiilor, ci și la orice alt raport juridic din cadrul altor instituții din dreptul nostru civil.

Desigur, în Codul nostru civil există și alte dispoziții care reglementează buna-credință și efectele ei, însă în materia dobândirii bunurilor mobile. În schimb, în materia dobândirii bunurilor imobile, nu există o prevedere cu caracter general ca în celelalte legislații europene, însă, după cum am arătat, preve-

---

[1] Astfel de prevedere se găsește în *Codul civil german, italian, polonez, portughez, spaniol.*

[2] Art. 973 din Codul civil elvețian – „acela care dobândește proprietatea sau alte drepturi reale sprijinindu-se de bună-credință pe o înscriere în cartea funciară este menținut în dreptul pe care l-a dobândit".

Scanned with OKEN Scanner

derile *art. 1898 C. civ.* au valoare de principiu, chestiune unanim acceptată de doctrină şi jurisprudenţă.

Mai mult, *art. 1899 alin. (2) C. civ.*, statuează că *„buna-credinţă se presupune totdeauna şi sarcina probei cade asupra celui ce alege rea-credinţă"*. Şi acest text de lege are valoare de principiu în dreptul civil românesc, el fiind o expresie a regulii *actor incumbit probatio* , consacrată de *art. 1169 C. civ.* – cine afirmă ceva în faţa judecăţii trebuie să dovedească. Cu alte cuvinte, cel care contestă buna-credinţă, şi afirmă reaua-credinţă, trebuie să dovedească cele susţinute, şi astfel să răstoarne prezumţia bunei-credinţe.

Deşi, aşa cum am analizat, în *Codul civil român* nu există un text de lege special care să reglementeze efectele bunei-credinţe în materia dobândirii imobilelor prin acte juridice, prin *art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, legiuitorul român introduce o prevedere specială în acest sens, statuând cu valoare de principiu că actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, *în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă*.

Teza pe care o exprimăm mai sus îşi are sorgintea în modul în care legiuitorul a reglementat statutul actelor juridice de înstrăinare a imobilelor anterior edictării legii, indiferent că a fost vorba de înstrăinarea de locuinţe sau acte juridice încheiate în procesul de privatizare. Ca atare, nu trebuie să căutăm o justificare în dreptul comun, pentru că avem o reglementare expresă, care, desigur, după cum am analizat, are un fundament în principiile generale de drept.

În această situaţie, instanţele de judecată nu pot abdica de la litera acestei legi, singura posibilitate pe care o au, fiind ca în baza probatoriului administrat, să stabilească existenţa relei-credinţe la încheierea actelor de înstrăinare la care se referă legea, şi numai atunci pot constata nulitatea absolută a acelor acte.

Din economia *Legii nr. 10/2001* rezultă că buna-credinţă constă în credinţa dobânditorilor imobilelor că au contractat cu un veritabil proprietar, cu respectarea, la încheierea actului de înstrăinare, a prevederilor legale care permiteau înstrăinarea imobilelor.

Statutul de *verus dominus* al statului înstrăinător, în opinia noastră, rezultă din împrejurarea că titlul său asupra imobilului supus înstrăinării îşi avea consacrarea într-un text de lege din

Scanned with OKEN Scanner

perioada supusă analizei. Cu alte cuvinte, buna-credință a subdobânditorilor imobilelor rezultă din aceea că prin minime diligențe au putut constata că statul vânzător are un titlu asupra imobilului.

Trebuie să facem o importantă precizare în ce privește aprecierea bunei-credințe a subdobânditorilor, şi anume că aceştia nu aveau nici o calitate în baza căreia să analizeze valabilitatea sau nevalabilitatea titlului statului, ci pur şi simplu obligația lor era de a depune diligențe să cunoască dacă statul avea titlu, constatarea valabilității acestuia fiind apanajul exclusiv al instanțelor de judecată, şi aceasta numai în cazul în care era contestată valabilitatea lui de către fostul proprietar.

Astfel, în materia înstrăinării imobilelor cu destinație de locuință, în condițiile *Legii nr. 112/1995,* se impune a se analiza în continuare care este statutul juridic al actelor de înstrăinare în ipoteza în care, ulterior încheierii lor, urmare a unei hotărâri judecătoreşti, se statuează că imobilul înstrăinat a fost dobândit de stat *fără titlu valabil.*

Astfel ne aflăm în situația în care, fără să existe vreo piedică la înstrăinarea imobilului, acesta a fost înstrăinat către chiriaş, cu respectarea întocmai a prevederilor *Legii nr. 112/1995.*

Se impune ca în continuare să facem o scurtă analiză a condițiilor în care *Legea nr. 112/1995* a permis vânzarea locuințelor către chiriaşii care ocupau cu contract legal de închiriere aceste imobile.

Astfel, potrivit *art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995,* puteau beneficia de dispozițiile acestui act normativ *„chiriaşii, titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora (...)".* Deci, această modalitate de dobândire în proprietate a locuințelor are un caracter *intuituu personae,* de ea putând beneficia doar anumite persoane, respectiv chiriaşii, titulari de contract de închiriere asupra apartamentelor respective.

În condițiile acestei legi, sunt titularii dreptului de cumpărarea a apartamentelor, şi *„chiriaşii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit" [art. 9 alin. (2) din lege].* Cu alte cuvinte, pot fi dobândite, în proprietate, de către chiriaşi, în condițiile *Legii nr. 112/1995,* şi spațiile de locuit obținute în urma modificărilor structurale şi/sau arhitectonice

Scanned with OKEN Scanner

ale unor apartamente existente, construite la data când respectivele spații au intrat în proprietatea statului.

Pentru a putea beneficia de aceste dispoziții legale, solicitanții trebuie să îndeplinească cumulativ mai multe condiții.

În primul rând, este necesar ca solicitantul să facă dovada faptului că este titularul, la data cererii a unui contract de închiriere valabil încheiat, şi producător de efecte juridice specifice, şi că este cetățean român - *a se vedea art. 4 din Legea nr. 112/1995.*

Apoi se impunea a se stabili dacă aceste spații de locuit, ce urmează a face obiectul vânzării-cumpărării, au fost sau nu restituite în natură foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora, putând face obiectul vânzării numai imobilele nerestituite (față de care nu au fost formulate cereri sau în legătură cu care cererile au fost respinse).

Deci, după cum era şi logic, în situația când se dă curs dreptului de reconstituire a dreptului de proprietate în favoarea foştilor proprietari sau a moştenitorilor acestora, acest drept are prioritate față de cel de constituire, instituit în favoarea chiriaşilor.

O altă condiție, de data aceasta negativă ce trebuie îndeplinită - sub sancțiunea nulității absolute prevăzute de *art. 11 din Legea nr. 112/1995*, este ca apartamentele solicitate spre vânzare de către persoanele care le ocupă în baza unui contract de închiriere, să nu facă parte din categoria prohibită de la vânzare, şi prevăzută în *art. 10 din Legea nr. 112/1995.*

Astfel, sunt exceptate de la vânzare apartamentele care, la data intrării în vigoare a legii, beneficiază de dotări speciale, cum sunt: piscină, saună, seră, cramă, bar, vinotecă sau cameră frigorifică. Sunt, de asemenea, exceptate de la vânzare locuințele care au avut destinația de case de oaspeți, de protocol, cele declarate monumente istorice şi din patrimoniul național, precum şi cele folosite ca reşedințe pentru foştii şi actualii demnitari.

Este irelevant că dotările care atrag interdicția vânzării unor asemenea apartamente nu sunt funcționale datorită modului de exploatare impropriu destinației lor pe parcursul timpului, aceasta nepermițând includerea lor în categoria imobilelor supuse vânzării (de exemplu, piscina a fost umplută cu nisip sau a fost folosită ca groapă de var).

Scanned with OKEN Scanner

O condiție care privește persoana chiriașilor îndrituiți la cumpărare este ca aceștia, respectiv membrii familiei lor - soț, soție, copii minori – să nu fi dobândit sau înstrăinat o locuință proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu – *art. 9 alin. (6) din lege.*

Nerespectarea acestei dispoziții imperative a legii și cumpărarea apartamentului cu eludarea ei, are drept consecință nulitatea absolută a actului, în condițiile *art. 11 din lege.*

Pentru a beneficia de prevederile referitoare la dobândirea în proprietate a respectivelor imobile, chiriașii au avut la îndemână un termen suspensiv, în funcție de care au putut să-și exercite dreptul de cumpărare. Astfel, conform *art. 9 din lege*, raportat la *art. 14 din lege,* chiriașii pot să formuleze cereri pentru cumpărarea apartamentelor pe care le locuiesc, după expirarea celor 6 luni în care foștii proprietari sau moștenitorii acestora puteau solicita reconstituirea dreptului de proprietate.

Față de aceasta trebuie subliniat că nu există un termen limită în care chiriașii să-și exercite opțiunea de a cumpăra apartamentul în care locuiesc. Această dispoziție legală trebuie coroborată în prezent cu efectul suspensiv al acestui drept de cumpărare, efect dat de cererea de restituire formulată în baza *Legii nr. 10/2001* de către persoana îndreptățită.

O dată arătate condițiile prin care s-au putut înstrăina imobilele sub imperiul *Legii nr. 112/1995*, se impune să analizăm care este soarta juridică a acestor acte de înstrăinare, privite prin prisma *Legii nr. 10/2001.*

Având în vedere că *art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* reglementează statutul juridic al actelor de înstrăinare având ca obiect imobile preluate *fără titlu valabil,* urmează să analizăm regimul juridic al acestora.

De plano, pentru a evita orice confuzie, față de imperfecțiunea legii, trebuie să facem precizarea că, până la proba contrară, se prezumă că, în cazul în care statul a dobândit dreptul de proprietate cu titlu, acesta este valabil.

Apreciem că ipotezele în care se pune în discuție valabilitatea titlului statului se ivesc atunci când fostului proprietar, care îndeplinește procedura de restituire instituită de *Legea nr. 10/2001* i se refuză restituirea în natură a imobilului cu motivația că imobilul respectiv a fost vândut către fostul chiriaș sau a făcut obiectul unui act juridic încheiat în cadrul procesului de privatizare.

Scanned with OKEN Scanner

Din nou trebuie să arătăm că actele de înstrăinare, până la proba contrară, au fost încheiate cu respectarea prevederilor legilor care permiteau înstrăinarea.

Este necesar să facem o importantă distincție în ceea ce privește regimul juridic al nulităților actelor de înstrăinare, reglementate chiar de legile care permiteau înstrăinarea, și situația când actele de înstrăinare au fost încheiate cu respectarea prevederilor acelor legi, însă se cere desființarea lor ca urmare a faptului că titlul în baza căruia statul a dobândit respectivul imobil nu este valabil.

În prima situație, regimul nulităților este cuprins în texte exprese de factură imperativă, care interzic înstrăinarea în anumite condiții anume determinate (de exemplu, nulitățile reglementate de *art. 11 din Legea nr. 112/1995*).

Alta este însă situația în care actele de înstrăinare a imobilelor au fost încheiate cu respectarea prevederilor legale care permiteau vânzarea, însă ulterior se constată că titlul în baza căruia statul a devenit proprietar nu este valabil.

În această situație, buna-credință rezidă din aceea că actele de înstrăinare au fost efectuate cu respectarea prevederilor legale în vigoare la momentul încheierii sale.

Astfel, în regimul de publicitate imobiliară prin cărți funciare, buna-credință există atunci când cumpărătorul a depus diligențe minime pentru cunoașterea situației juridice a imobilului ce urma să fi înstrăinat, adică dacă la momentul încheierii actului juridic de dobândire a dreptului de proprietate, statul român era titularul dreptului de proprietate asupra imobilului supus vânzării.

Aceste minime diligențe se impun a fi analizate prin prisma efectelor actelor normative de naționalizare și a celorlalte acte normative de trecere a imobilelor în proprietatea statului, respectiv principiul dobândirii dreptului de proprietate, *ope legis,* de către stat.

Acest principiu apare ca o excepție de la principiul consacrat de *art. 17-18 din Legea nr. 115/1938,* potrivit căruia, în regim de publicitate imobiliară prin cartea funciară, dreptul de proprietate se dobândește prin înscrierea în cartea funciară[1].

---

[1] Cu privire la principiile de carte funciară, a se vedea C. Bârsan, M. Gaiță, M. M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturile reale, op. cit.,* pag. 160; L. Pop, *Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale.*

Scanned with OKEN Scanner

Deci, în cazul dobândirii dreptului de proprietate de către stat în baza unor acte normative de genul celor de naționalizare, dreptul de proprietate se dobândeşte *ope legis*.

Ne aflăm în această situație în cazul unei proprietăți extratabulare, astfel încât alături de excepțiile reglementate de *art. 26 din Legea nr. 115/1938* - înscrierea în cartea funciară a statului român are ca efect opozabilitatea față de terți, înscrierea devenind opozabilă *erga omnes*.

În aceste condiții, spre exemplu, încă de la data publicării *Decretului nr. 92/1950* în Buletinul Oficial, deci încă de la data intrării acestui act normativ în vigoare, statul a devenit titularul dreptului de proprietate, putând exercita, în plenitudinea lor, atributele conferite de acest drept, respectiv posesia, folosința şi dispoziția.

Lipsa înscrierii în cartea funciară nu impietează asupra transferului dreptului de proprietate în patrimoniul statului, întrucât proprietatea statului este una extratabulară. Însă, evident, având în vedere principiile de carte funciară, pentru a putea dispune juridic de acest drept şi al face opozabil *erga omnes*, se impunea intabularea lui.

Un alt element de apreciere a bunei-credințe este percepția subdobânditorului față de includerea în circuitul civil, de către stat, a dreptului de proprietate, prin exercitarea de către acesta a tuturor prerogativele conferite de dreptul de proprietate – dispoziția (atât juridică, cât şi materială), posesia şi folosința.

Or, atâta timp cât, spre exemplu, statul, în decursul timpului, prin intermediul unității economice (societăți comerciale, regii autonome) care administra fondul de locuințe a încheiat contracte de închiriere, a realizat lucrări de construcție (demolare, extindere), la un asemenea imobil, evident, cumpărătorul este de bună-credință când contractează, această stare volițională (subiectivă) fiind generată tocmai de elemente externe (obiective).

Mai mult decât atât, se impune a se analiza dacă, la dobândirea dreptului de proprietate, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cumpărătorii s-au întemeiat pe cuprinsul

---

op. cit., pag. 283., E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, *op. cit.*, pag. 134; I. Adam, *Teoria generală a drepturilor reale*, *op. cit.*, pag. 437; M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară şi noile cărți funciare*, *op. cit*, pag. 144.

Scanned with OKEN Scanner

cărții funciare, care la foaia de proprietate indică ca titular al dreptului de proprietate statul român.

Or, *art. 32 din Legea nr. 115/1938* instituie prezumția că simpla înscriere în cartea funciară a dreptului real imobiliar pe numele vânzătorului, valorează titlu, în sensul că cel înscris este prezumat că este proprietarul imobilului[1]. De asemenea, din analiza cărții funciare se poate observa dacă exista sau nu la data cumpărării notarea vreunui proces de către fostul proprietar (*art. 81 din Legea nr. 115/1938).*

Dacă procesul nu a fost notat, există un element obiectiv în plus în aprecierea bunei-credințe a subdobânditorului; în caz contrar, dacă este notat un proces în legătură cu valabilitatea titlului statului, iar operațiunea vânzării s-a efectuat cu ignorarea acestei notări, subdobânditorul, chiar cu titlu oneros, nu se mai poate prevala de buna-credință, întrucât cuprinsul cărții funciare protejează doar pe dobânditorul de bună-credință ce se încrede în ea[2].

Această ultimă situație nu trebuie confundată cu cea în care, înainte de încheierea actului juridic de vânzare-cumpărare, subdobânditorul primeşte o notificare prin care anumite persoane pretind că sunt foşti proprietari sau moştenitorii acestora, şi că într-un viitor (apropiat sau îndepărtat), fără să precizeze când, vor să revendice imobilul, ipoteză în care cer să nu încheie acte de dobândire a dreptului de proprietate.

În atare situație, se pune întrebarea ce anume produce efecte juridice simplele afirmații ale unor necunoscuți, care-şi arogau unele calități, sau înscrierile din cartea funciară şi din cuprinsul actului normativ (spre exemplu, *Decretul nr. 92/1950)* care, purtând elementul de legalitate şi oficialitate, prezintă situația juridică a imobilului.

Altfel spus, au forță juridică superioară, înscrierile din foaia C de proprietate, a cărții funciare a imobilului la momentul cumpărării de către chiriaşi a imobilului, unde se înscriu eventualele sarcini sau se notează procese, şi cele din foaia B, unde sunt înscrişi titularii dreptului de proprietate, sau simpla notificare cu un conținut de genul celui mai sus amintit, neurmată de vreo acțiune judecătorească.

---

[1] *Idem.*

[2] A se vedea M. Miclea, *Cadastrul şi cartea funciară*, Ed. All, pag. 309

Scanned with OKEN Scanner

În atare situație, nu se poate reține o culpă a cumpărătorilor în neanalizarea valabilității titlului statului, întrucât, așa cum am mai arătat, valabilitatea titlului statului este cercetată doar de către instanțele de judecată atunci când sunt sesizate de către cei interesați, şi nu de organele îndrituite să aplice prevederile *Legii nr. 112/1995*, şi, cu atât mai puțin, de către cumpărători.

Prin urmare, atât timp cât se dovedeşte cu elemente obiective că la momentul contractării apărea cu evidență că statul era proprietar al imobilelor, iar titlul său era unul public, necontestat, se poate afirma, fără teama de a greşi, că suntem în cazul unui cumpărător de bună-credință.

Nu se poate accepta ca o eventuală, viitoare şi incertă desființare a titlului statului să afecteze deja un titlu, un act juridic încheiat la o dată anterioară, când nici măcar nu exista vreo manifestare de intenție în sensul respectiv.

Într-o astfel de situație, chiar dacă se constată că titlul în baza căruia statul a devenit proprietar nu este valabil, principiul *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis* nu-şi are aplicabilitate, sau, după caz, îşi are aplicabilitate numai în parte.

Aşadar, este posibil ca fostul proprietar să-şi redobândească imobilul, făcând dovada greşitei aplicări a actului normativ de trecere a acestuia la stat, situație în care operează doar parțial principul mai sus enunțat, respectiv doar *resoluto jure dantis,* însă desființarea actului statului nu mai poate avea nici un efect asupra titlului subachizitorului, tocmai pentru că este de bună-credință şi a dobândit cu titlu oneros bunul imobil, adică nu mai operează *resolvitur jus accipientis*[1].

Menținerea actului subsecvent, respectiv a contractului de înstrăinare a imobilului către subdobânditor se justifică, aşadar, prin două principii de drept, respectiv principiul ocrotirii bunei-credințe a subdobânditorului ce a dobândit un bun cu titlu oneros, şi principiului asigurării securității dinamicii circuitului civil,

---

[1] *A se vedea* Tr. Ionaşcu, E. Barach, *Tratat de drept civil,* vol. I, *Partea generală,* Ed. Academiei, 1967, pag. 350; D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil,* Ed. Ştiințifică, Bucureşti, 1969, pag. 557; O. Căpățână, *Nulitatea actului juridic civil,* în *Tratat de drept civil,* vol. I, *Partea generală,* Ed. Academiei, 1989, pag. 246; G. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil.* Ed. Şansa, Bucureşti, 1995, pag. 191.

Scanned with OKEN Scanner

principii, care, aşa cum am arătat, au fost ridicate la rang de lege prin prevederile *art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.*

Buna-credinţă a subdobânditorului cu titlu oneros a unui imobil din categoria celor analizate paralizează principiul *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*[1], astfel că actul de înstrăinare încheiat cu respectarea legii, la momentul încheierii, este valid, producând efectele pentru care a fost încheiat, în pofida faptului că titlul statului a fost socotit nevalabil şi desfiinţat.

În practica judiciară, chiar înainte de existenţa unui text de lege de factura *art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001,* s-a decis că, *„în principiu, anularea titlului de proprietate al transmiţătorului cu titlu oneros al unui bun, nu atrage caducitatea actului în ceea ce priveşte pe subachizitor, în cazul când acesta este de bună-credinţă"*[2]. De asemenea, s-a statuat că *„nevalabilitatea titlului de proprietate al transmiţătorului cu titlu oneros, al unui bun, nu este de natură să atragă anularea titlului subachizitorului, dacă el este de bună-credinţă"* [3], precum şi faptul că *„numai în cazul în care terţul achizitor cu titlu oneros a cunoscut, sau cu diligenţe minime putea să cunoască nevalabilitatea titlului de proprietate al înstrăinătorului, deci a fost de rea-credinţă, ceea ce trebuie dovedit, operează regula de drept potrivit căreia nevalabilitatea titlului de proprietate al vânzătorului atrage şi nulitatea titlului subachizitorului"* [4].

În această ipoteză, fostul proprietar, potrivit *art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001,* care continuă instituţia iniţial reglementată de *art. 1 alin. (5) din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 modificată prin Hotărârea Guvernului nr. 11/1997,* va beneficia de despăgubiri, întrucât bunul imobil nu-i mai poate fi restituit în natură, pentru motivele analizate mai sus.

În cele analizate mai sus am făcut referiri la statutul juridic al actelor de înstrăinare a imobilelor preluate de stat în perioada supusă analizei către subdobânditorii de bună-credinţă, imobile

---

[1] A se vedea C. Ap. Bucureşti, secţ. IV civ., dec. nr. 823/1997, în *Culegere de practică judiciară civilă 1993-1998*, Ed. All Beck, 1999, pag. 159.

[2] A se vedea T.S., col. civ., dec. civ. nr. 1433/1957, în C.D. 1957, pag. 73.

[3] A se vedea T.S., secţ.civ., dec. civ. nr. 568/1983, în C.D. 1983, pag. 31.

[4] A se vedea T.S., secţ.civ., dec. civ. nr. 1812/1984, în C.D. 1984, pag. 44.

Scanned with OKEN Scanner

care erau situate în zona în care sistemul de publicitate imobiliară era reglementat prin cărțile funciare.

Se impune ca din același punct de vedere să analizăm statutul juridic al actelor de înstrăinare a imobilelor situate în zona de publicitate prin registrele de transcripțiuni și inscripțiuni către subdobânditorii de bună-credință.

De plano, trebuie să subliniem că în acest sistem de publicitate, principiul în materia dobândirii drepturilor reale, momentul transferului dreptului de proprietate de la înstrăinător la dobânditor este acela al realizării consimțământului în condițiile *art. 971 și 1295 din Codul civil,* eventual al încheierii actului în forma cerută de lege, și nu cel al înscrierii titlului dobânditorului în registrele de transcripțiuni.

Ca atare, având în vedere analiza pe care o efectuăm și după cum am arătat mai sus, statul, indiferent de sistemul de publicitate, prin legile de preluare specifice acelei perioade, a dobândit dreptul de proprietate *ope legis*, nefiind necesară înscrierea dreptului în registrele de publicitate pentru ca statul să devină proprietar. În consecință, înscrierea dreptului de proprietate al statului asupra imobilelor preluate în perioada supusă analizei, în baza legilor specifice acelei perioade, în registrul de transcripțiuni, produce doar efectul de opozabilitate față de terți.

Dar și în acest sistem de publicitate statul, pentru a putea dispune de bunul său, avea obligația să își înscrie titlul în registrele de transcripțiuni, tocmai pentru a-l face opozabil terților, creând posibilitatea pentru cei îndrituiți de lege să cumpere imobilele, sau să participe la procesul de privatizare, de a cunoaște, prin diligențe minime, care este originea titlului statului.

În ceea ce-i privește pe beneficiarii prevederilor legale care permiteau cumpărarea imobilelor, pentru aprecierea bunei sau a relei-credințe a acestora la momentul încheierii actului de cumpărare a imobilului sau al privatizării, se impune a se analiza dacă aceștia au depus minimele diligențe pentru a afla care este statutul juridic al imobilului supus înstrăinării.

Scanned with OKEN Scanner

Desigur, aprecierea poziției acestor subdobânditori este mult mai greu de făcut, având în vedere caracterul personal[1] şi nu real al publicității imobiliare.

Apreciem că la înstrăinarea unor astfel de imobile, subdobânditorul, pentru a fi de bună-credință, trebuie să depună diligențe minime pentru a lua la cunoştință care este titlul în baza căruia statul a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului pe care, potrivit legii, este obligat apoi să-l vândă sau să-l includă în procesul de privatizare. De exemplu, este la îndemâna celor care doresc să cumpere astfel de imobile, posibilitatea de a verifica listele anexă la decretele de naționalizare, unde pot observa dacă imobilul este trecut pe aceste liste, să ia cunoştință despre deciziile de trecere a imobilelor în proprietatea statului în baza legilor specifice acelor perioade (*Decretul nr. 223/1974, Decretul nr. 712/1966* etc.), chiar dacă statul nu şi-a transcris aceste titluri în registrele de transcripțiuni.

Este de neconceput, chiar în condițiile acestui sistem de publicitate imobiliară, mult mai deficitar decât cel al cărților funciare, ca efectuarea unui act atât de oneros cum este achiziționarea unui imobil să se facă fără a se cunoaşte care este titlul în baza căruia vânzătorul efectuează operațiunea înstrăinării.

În opinia noastră, depunerea acestor minime diligențe, coroborată cu faptul că nu există nici o piedică la înstrăinare, în sensul că nu i-a fost notificată subdobânditorului existența pe rolul instanțelor a unui litigiu între fostul proprietar şi statul român în legătură cu imobilul supus înstrăinării, face ca cel care cumpără să se situeze pe poziția unui subdobânditor de bună-credință, la care trebuie adăugat, în ecuația analizată, caracterul oneros al înstrăinării (dobândirii).

Nu i se poate pretinde celui îndrituit la cumpărare mai mult, respectiv să analizeze valabilitatea titlului statului. În schimb, este imperios necesar ca el să depună, după cum am arătat minime diligențe, pentru a cunoaşte care este titlul statului, pentru că în lipsa unui astfel de titlu preluarea de către stat s-a făcut doar în fapt, fiind exclusă posibilitatea înstrăinării unor

---

[1] Cu privire la caracterele publicității imobiliare prin registre de inscripțiuni şi transcripțiuni, a se vedea M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară şi noile cărți funciare*, *op.cit* pag. 117; I Albu, *Noile cărți funciare*, Ed. Lumina Lex, 1997, pag. 15.

Scanned with OKEN Scanner

astfel de imobile, nu pentru că titlul nu ar fi valabil, ci pentru că titlul lipseşte cu desăvârşire.

În practică, chiar şi în acest sistem de publicitate, imobilele înstrăinate de stat prin organele abilitate sunt în evidența acestora, care posedă titlurile în baza cărora statul a devenit proprietar, titluri ce pot fi analizate de cei îndrituiți să cumpere astfel de imobile.

A fi de bună-credință înseamnă, aşa cum am arătat, ca în momentul cumpărării, subdobânditorul să fie convins că a contractat cu *verus dominus*. Acest element volitiv, subiectiv, este probat în cauză cu elemente obiective, şi dovada cea mai elocventă este tocmai existența acestui titlu de proprietate al statului asupra imobilului supus înstrăinării.

Cu alte cuvinte, atâta timp cât există un astfel de titlu, iar subdobânditorul, la momentul contractării, nu a avut cunoştință despre existența vreunui proces de revendicare a imobilului, iar vânzătorul (statul, prin unitățile specializate) la cererea de cumpărare a răspuns că nu există impediment la vânzare şi, deci, imobilul poate fi înstrăinat în condițiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995,* buna-credință este evidentă, şi are efect în sensul celor dispuse de *art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.*

Aşa fiind, actul de înstrăinare încheiat în condițiile mai sus arătate, cu referire la imobilele situate în sistemul de publicitate prin transcripțiuni şi inscripțiuni, este un act valid, fiind irelevant, după cum am analizat, că intervine desființarea titlului statului, adică *resoluto jure dantis*, întrucât datorită bunei-credințe a subdobânditorului este imposibilă desființarea operațiunii înstrăinării, astfel că nu mai operează *resolvitur jus accipientis.*

Conchidem, în legătură cu statutul subdobânditorului de bună-credință, arătând că, indiferent de sistemul de publicitate imobiliară în care este situat imobilul înstrăinat, pentru argumentele expuse mai sus, cererea, sau un capăt de cerere din cadrul unei acțiuni prin care se solicită să se constate nevalabilitatea titlului statului prin care se solicită constatarea nulității absolute a actului de înstrăinare încheiat între stat şi subdobânditorul de bună-credință, nu poate fi primită pentru că buna-credință paralizează principiul *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis.*

De la această regulă întâlnim o excepție reglementată expres de prevederile *art. 46 alin. (3) din Legea nr. 10/2001,*

Scanned with OKEN Scanner

potrivit cărora „*actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobilele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. b), sunt lovite de nulitate absolută, buna-credință neputând fi invocată în aceste cazuri*".

În acest sens este şi prevederea din *art. 3 alin. (2) din H.G. nr. 614/2001*, unde se stipulează că aceste imobile vor fi restituite în toate situațiile în natură, întrucât actele juridice de înstrăinare a acestora sunt lovite de nulitate absolută, buna-credință neputând fi invocată în aceste cazuri.

Art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 10/2001 face trimitere la imobilele preluate prin confiscarea averii ca urmare a unei hotărâri judecătoreşti de condamnare pentru infracțiuni de natură politică, săvârşite ca manifestare a opoziției față de sistemul totalitar comunist[1].

Observăm că legiuitorul, contrar principiului de drept potrivit căruia în cazul subdobânditorului, buna-credință a acestuia, în situația desființării titlului înstrăinătorului, paralizează şi desființarea titlului subachizitorului, a statuat în mod expres prin derogare că, şi în situația în care subdobânditorul a fost de bună-credință la încheierea actului de înstrăinare ce are ca obiect un imobil dintre cele identificate prin *art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 10/2001*, titlul său este lovit de nulitate absolută.

Ca atare, în acest caz determinat, subdobânditorul nu are posibilitatea să invoce buna sa credință ca mijloc de protecție a titlului său, astfel că, inversând regula de drept, prin excepție, legiuitorul statuează un caz special când, *ope legis,* astfel de acte de înstrăinare sunt lovite de nulitate absolută.

Spunem *ope legis* întrucât aceasta a fost voința legiuitorului, de a declara nule absolut acele acte juridice de înstrăinare a imobilelor cu destinația de locuință, şi a imobilelor cu altă destinație, dar care au făcut obiectul actelor juridice de înstrăinare încheiate în cadrul procesului de privatizare, imobile care, desigur, sunt considerate acum de legiuitor, ca trecute în patrimoniul statului *fără titlu valabil* şi care au aparținut persoanelor condamnate pentru infracțiuni de natură politică pentru că s-au opus sistemului comunist.

Remarcăm faptul că legiuitorul, când a reglementat această excepție de la principiul dreptului civil român potrivit căruia buna-credință protejează titlul subdobânditorului, a avut în vedere o

---

[1] A se vedea, pentru amănunte, *supra* , Cap. II, secțiunea. I.

Scanned with OKEN Scanner

categorie specială de persoane, respectiv cele persecutate pentru orientarea lor politică, contrară preceptelor comunismului.

Credem că raţiunea acestei edictări de excepţie, care după cum am arătat, înfrânge unul din principiile fundamentale ale dreptului civil român, este aceea de a da eficienţă maximă principiului *restitutio in integrum*, în sensul ca reparaţia acestor persoane persecutate, să se facă numai în natură, cu orice sacrificiu, chiar cu nesocotirea principiilor de drept, în materia dobândirii dreptului de proprietate.

Aşa fiind, excepţia stabilită de prevederile *art. 46 alin. (3) din Legea nr. 10/2001* este de strictă interpretare, acest text de lege prevăzând că actele juridice de înstrăinare, chiar către un subdobânditor de bună-credinţă, sunt lovite de nulitate absolută doar în situaţia în care imobilul a aparţinut şi a fost supus preluării de către stat, de la o persoană persecutată politic şi condamnată penal pentru una din infracţiunile politice, constând în opoziţie la sistemul totalitar de atunci.

Ipoteza reglementată de *art. 46 alin. (3) din Legea nr. 10/2001* derogă de la regula instituită de *art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, prin care tot printr-un text de lege, se statuează că actele de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, când au ca obiect imobile preluate de stat fără titlu valabil, în cazul în care subdobânditorul a fost de bună-credinţă, nu pot fi desfiinţate.

Un alt principiu care constituie un important mijloc de protecţie juridică a actului juridic de înstrăinare a unui imobil din categoria celor supuse prezentei analize, este principiul validităţii aparenţei de drept – *error communis facit jus.*

Acest principiu se fundamentează pe următoarele trei elemente[1].

În primul rând, trebuie să existe buna-credinţă a terţului care contractează (în situaţia analizată, a subdobânditorului), care are reprezentarea că încheie contractul cu adevăratul proprietar, fiind irelevant dacă cel cu care terţul contractează este de bună sau de rea-credinţă, pentru că aici contează numai buna-credinţă a terţului subachizitor.

---

[1] A se vedea D. Gherasim, *Buna-credinţă în raporturile juridice civile*, Ed. Academiei, Bucureşti, 1981, pag. 223.

Scanned with OKEN Scanner

În al doilea rând, buna-credință trebuie să fie rezultatul unei erori asupra calității transmițătorului, deci să existe o eroare comună cu privire la calitatea de proprietar a celui care înstrăinează, respectiv proprietarul aparent. Relativ la această condiție arătăm că eroarea despre care am făcut vorbire trebuie să fie împărtășită de toată lumea, în sensul că toți cei din jurul proprietarului aparent, aveau reprezentarea că acesta este adevăratul proprietar. Eroarea comună reprezintă elementul psihologic al principiului validității aparenței de drept, şi este cel mai important criteriu al acestui principiu care trebuie coroborat cu alte elemente obiective: publicitatea, notorietatea şi persistența titlului.

În al treilea rând, trebuie să relevăm că eroarea terțului trebuie să fie invincibilă, adică de neînlăturat, pentru că ea nu este numai un rezultat al erorii comune, ci trebuie dedusă şi din împrejurări de fapt, inclusiv aparența dată de titlul pe care îl exhibă prezumtivul proprietar, din exercitarea prerogativelor dreptului de proprietate asupra bunului supus înstrăinării, chiar publicarea titlului, precum şi orice alte elemente de natură să facă ca eroarea terțului să fie invincibilă.

Aşadar, pe lângă invocarea bunei-credințe ca mijloc de protecție juridică a actelor de înstrăinare a unor imobile preluate *fără titlu valabil*, subdobânditorul poate invoca în apărarea titlului său şi această validitate a aparenței de drept.

Această aparență de drept se manifestă cu pregnanță în sistemul de publicitate imobiliară prin registre de transcripțiuni şi inscripțiuni şi în sistemul de cărți funciare, dar când titlul statului nu este intabulat, întrucât, deşi nu există o publicitate imobiliară adecvată în favoarea statului, acesta dobândind dreptul de proprietate *ope legis*, se manifestă față de bunul respectiv ca un adevărat proprietar, încheind acte juridice de conservare sau de administrare în legătură cu acesta (contracte de închiriere, darea în administrare operativă), acte de dispoziție materială (demolarea unei părți a imobilului, extinderea acestuia, transformarea lui arhitectonică şi constructivă) şi chiar de dispoziție juridică, în condițiile permise de lege.

Or, în fața acestor elemente obiective, publice, notorii, săvârşite de stat față de un bun imobil, în situația în care titlul statului nu este înscris în cartea funciară, atunci, evident, există cel puțin o aparență de drept, care, la rându-i creează drept şi

care poate fi invocată de subdobânditorul de bună-credință al unui asemenea bun, pentru a-şi proteja titlul.

În schimb, în situația în care statul şi-a înscris în cartea funciară titlul, având în vedere publicitatea realizată prin aceste registre, dreptul nu mai are caracter de aparență, ci este un drept evident, susceptibil de a fi înstrăinat. În acest sistem de publicitate, spre deosebire de sistemul de publicitate imobiliară prin registre de transcripțiuni şi inscripțiuni operează principiul oficialității, potrivit căruia judecătorul, din oficiu, are obligația legală de a verifica valabilitatea titlului ce se cere a fi înscris în cartea funciară, şi numai după îndeplinirea cerințelor impuse de lege dă o încheiere prin care dispune intabularea.

În ce priveşte natura juridică a sancțiunii impuse de *art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, observăm că sancțiunea este nulitatea absolută a actelor de înstrăinare având ca obiect imobile preluate de stat fără titlu valabil şi înstrăinate către subdobânditori de rea-credință.

Cu referire specială la imobilele preluate de stat *fără titlu valabil,* constatarea nevalabilității titlului fiind apanajul exclusiv al instanțelor de judecată, se pune problema care este temeiul juridic în baza căruia se poate cere constatarea nulității absolute a actelor de înstrăinare, respectiv cauza ilicită, frauda la lege sau aplicarea adagiului potrivit căruia desființarea titlului transmițătorului duce la desființarea dreptului subdobânditorului.

Apreciem că, în cazul imobilelor preluate de stat *fără titlu valabil* este exclusă posibilitatea invocării ca şi temei al constatării nulității absolute, a cauzei ilicite sau a fraudei la lege. Aceasta pentru că, în situația acestor imobile, invocarea vânzării bunului altuia ca temei al nulității absolute nu îşi are aplicabilitate, după cum am analizat mai sus, o astfel de teză putând fi acreditată doar în cazul înstrăinării imobilelor preluate de stat *fără titlu,* adică în *fapt,* când ambele părți ale contractului cunoşteau că tranzacționează asupra bunului altuia. Or, în situația înstrăinării imobilelor preluate *fără titlu valabil* la data încheierii actului de înstrăinare, statul era proprietar ca urmare a aplicării la situația concretă a legislației specifice perioadei respective, astfel că subdobânditorul a avut convingerea că încheie contractul cu adevăratul proprietar, titlul acestuia de proprietar rezultând din conținutul actelor de preluare. Mai mult, subdobânditorul nu avea nici capacitatea şi nici îndrituirea de a cerceta valabilitatea titlului

Scanned with OKEN Scanner

statului, ci doar obligația de a depune minime diligențe pentru a cunoaşte care este titlul statului.

A acredita, într-o astfel de situație, teza nulității absolute fundamentată pe ideea vânzării bunului altuia, ar însemna să se ignore existența la momentul vânzării a titlului statului asupra imobilului, obiect al înstrăinării, ceea ce ar bulversa regulile guvernatoare ale regimului nulităților.

Împrejurarea că ulterior, printr-o hotărâre judecătorească, se stabileşte că titlul în baza căruia statul a devenit proprietar asupra imobilului pe care deja îl înstrăinase subdobânditorului de bună-credință, este nevalabil, este irelevantă, în ce-l priveşte pe acest subdobânditor, pentru că în această situație buna sa credință existentă la data încheierii actului de înstrăinare constituie temei suficient pentru protejarea titlului astfel dobândit.

Nu excludem teza, potrivit căreia proprietatea aparentă poate avea origini nu numai într-un fapt juridic, ci şi un temei legal[1], temei care contribuie fundamental la ocrotirea bunei-credințe a aceluia care se încrede în titlul juridic despre care ulterior se stabileşte că a dat numai o aparență de drept. Dar, în analiza pe care o efectuăm în legătură cu soarta actelor juridice de înstrăinare a imobilelor, care, ulterior încheierii actelor, se constată că au fost dobândite de către stat *fără titlu valabil* este exclusă teza clasică a proprietarului aparent, de fapt, a statului.

Aceasta pentru că într-o astfel de situație, la data încheierii actelor nu exista numai o aparență de drept, ci exista chiar un titlu juridic şi doar constatarea ulterioară a nevalabilității titlului statului îi creează acestuia eventual statutul unui proprietar aparent. Aparența de proprietate însă, în această ipoteză nu are ca izvor un fapt juridic, ci chiar un text de lege.

Aşa fiind, pentru argumentele expuse, în cazul imobilelor dobândite de stat *fără titlu valabil*, şi când subdobânditorul a fost de rea-credință la data când s-a încheiat actul de înstrăi-

---

[1] A se vedea D. Gherasim, *Buna-credință în raporturile juridice civile*, Editura Academiei, Bucureşti, 1981, pag. 222; T.S secț.civ., decizia nr. 2437 din 2 noiembrie 1974, nepublicată, în I. Mihuță, *Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem şi a altor instanțe judecătoreşti pe anii 1969–1975*, Editura Ştiințifică şi Enciclopedică Bucureşti, 1976, pag. 154.

Scanned with OKEN Scanner

nare în legătură cu acel imobil, temeiul nulității absolute a actului nu este cauza ilicită sau frauda la lege, ca în cazul unei veritabile vânzări a bunului altuia, ci temeiul de drept îl reprezintă desființarea titlului transmițătorului care atrage și desființarea titlului subdobânditorului, potrivit principiului *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*.

În situația analizată nu se poate acredita teza nulității absolute, pentru cauză ilicită sau fraudă la lege - *fraus omnia corrumpit* pentru că la data încheierii actului de înstrăinare între stat și subdobânditor, statul avea titlu juridic asupra imobilului, în cele mai multe situații fiind înscris și în registrele de publicitate imobiliară, astfel că tocmai existența acestui titlu fundamentează buna-credință a subdobânditorului și exclude orice fraudă la lege sau cauză ilicită a actului de înstrăinare.

Ca atare, singurul temei juridic al constatării nulității absolute a unui act de înstrăinare încheiat de stat cu un subdobânditor de rea-credință, când ulterior s-a constatat nevalabilitatea titlului statului, este însăși desființarea acestui titlu, cu consecința iradierii desființării și asupra titlului subdobânditorului care, fiind de rea-credință, nu-și mai poate salva titlul.

Conchidem în legătură cu soarta juridică a actelor de înstrăinare încheiate în legătură cu imobilele preluate *fără titlu valabil*, acte desigur încheiate anterior constatării de către instanțele de judecată a nevalabilității lor, și fără să existe litigiu asupra bunului imobil respectiv la data încheierii actului, că acestea sunt valide, astfel încât, subdobânditorii de bună-credință ai unei locuințe dobândite în condițiile *Legii nr. 112/1995* și cei ce au dobândit astfel de imobile în cadrul procesului de privatizare își vor păstra titlul.

În astfel de situații, fostul proprietar, potrivit *art. 18 din Legea nr. 10/2001,* va beneficia de măsuri reparatorii în echivalent, ca urmare a faptului că imobilul respectiv a fost înstrăinat în condiții legale și nu mai poate fi restituit în natură.

Până acum am analizat soarta juridică a actelor de înstrăinare în legătură cu imobilele preluate de stat *fără titlu*, adică în fapt, și *fără titlu valabil*, impunându-se ca, în continuare, să analizăm regimul juridic al actelor de înstrăinare în cazul în care, cu respectarea legii în vigoare la data încheierii actului, au

Scanned with OKEN Scanner

fost înstrăinate imobile asupra cărora statul a dobândit dreptul de proprietate ca urmare a unui *titlu valabil*.

De plano, pentru a evita orie confuzie în legătură cu acest aspect, facem precizarea că actele juridice de înstrăinare a unor imobile trecute în proprietatea statului cu aplicarea corectă a prevederilor legale în vigoare la data când s-a efectuat înstrăinarea, sunt valide.

În acest sens, *art. 46 alin. (4) din Legea nr. 10/2001* prevede că *„actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele întocmite în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate cu titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută dacă au fost încheiate cu încălcarea dispozițiilor imperative ale legilor în vigoare la data înstrăinării."*

Din economia acestui text de lege rezultă că nulitatea absolută care ar putea constitui o cauză de desființare a unui asemenea act este consecința, nu a nevalabilității titlului înstrăinătorului, adică al statului, ci a nerespectării prevederilor *Legii nr. 112/1995 în* cazul înstrăinării imobilelor cu destinația de locuințe sau al prevederilor legilor ce permit înstrăinarea imobilelor în cadrul procesului de privatizare, în cazul imobilelor supuse acestui proces. Ca atare, în ipoteza în care litera şi spiritul legilor care permit înstrăinarea acestor imobile a fost respectată, operațiunea juridică de înstrăinare nu este lovită de nulitate absolută, un astfel de titlu fiind valid.

Se impune a se face această distincție pentru a se evita confuzia între cauza de nulitate absolută eventuală, constând în nevalabilitatea titlului statului, coroborată cu reaua-credință a subdobânditorilor şi situația pe care o analizăm acum, când nulitatea absolută nu vizează decât o fraudă la lege – *fraus omnia corrumpit* – adică încălcarea dispozițiilor din legile care permit înstrăinarea unor astfel de imobile. În prima situație, cauza de nulitate a actului o constituie desființarea actului transmițătorului, cu consecința desființării actului subdobânditorului de rea-credință – *resoluto jure dantis, resolvitur jus accipientis* – în timp ce, în cea de-a doua situație avută în vedere de prevederile *art. 46 alin. (4) din Legea nr. 10/2001*, cauza de nulitate absolută o constituie, după cum am arătat, frauda la lege, respectiv, încălcarea dispozițiilor imperative ale legilor ce permit înstrăinarea.

Scanned with OKEN Scanner

Observăm că, în concepția *Legii nr. 10/2001* soarta juridică a actelor de înstrăinare, reglementată prin prevederile *art. 46*, este aceea că acolo unde s-au încălcat dispoziții imperative ale legilor care nu permit înstrăinarea unor astfel de imobile, sancțiunea este nulitatea absolută, fiind valabile doar actele de înstrăinare şi cele încheiate în cadrul procesului de privatizare, când au fost respectate prevederile acestor legi.

În ce priveşte regimul juridic al nulității absolute a acestor acte de înstrăinare, printr-o reglementare *sui generis*, derogatoare de la dreptul comun, se statuează că *„dreptul la acțiune se prescrie în termen de un an de la data intrării în vigoare a acestei legi"*.

Ca atare, în contradicție cu principiul potrivit căruia nulitatea absolută poate fi invocată de orice persoană interesată oricând, deci fără să existe un termen, ca în cazul anularii unui act juridic, unde termenul este de trei ani, se instituie această excepție de la norma generală.

Prin derogare de la dispozițiile *art. 2 din Decretul nr. 167/1958* privitor la prescripția extinctivă, unde se prevede că nulitatea unui act poate fi invocată oricând, fie pe cale de acțiune, fie pe cale de excepție, *art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001* dispune că dreptul la acțiune în constatarea nulității absolute se prescrie, şi fixează un termen de un an, care curge de la data intrării în vigoare a acestei legi. Această derogare de la dreptul comun nu o putem interpreta decât ca fiind o excepție de la regula generală şi care îşi are originea şi explicația în materia specială la care se raportează şi în scopul urmărit de legiuitor în acest sens.

Apreciem că singura explicație a acestei reglementări *sui generis*, derogatoare de la dreptul comun, rezidă în dorința legiuitorului de a se elucida regimul juridic al actelor de înstrăinare încheiate anterior intrării în vigoare a acestei legi, dându-se eficiență principiului stabilității dinamicii circuitului civil.

Dorința de elucidare cât mai rapidă, din partea legiuitorului, a regimului juridic al actelor de înstrăinare în legătură cu imobilele preluate de stat prin legile perioadei supuse analizei, îşi are rațiunea în aceea că, prin *Legea nr. 10/2001* se încearcă a se lămuri într-un mod statornic regimul juridic al tuturor imobilelor preluate abuziv în epoca istorică a regimului totalitar comunist, de natură să contribuie la o pace socială atât de necesară stabilității

Scanned with OKEN Scanner

vieții sociale şi juridice româneşti. Această stabilitate nu se face în detrimentul nici unei persoane întrucât, prin împlinirea mai sus amintitului termen, persoana îndreptățită nu pierde dreptul său subiectiv, respectiv dreptul de proprietate asupra imobilului, acesta există în continuare, însă materializarea lui se va putea face exclusiv prin măsuri reparatorii în echivalent. Altfel spus, în situația în care actul de înstrăinare, susceptibil de desființare ca urmare a nulității absolute instituite de *Legea nr. 10/2001*, nu este supus atenției justiției prin intermediul unei acțiuni judecătoreşti în termenul sorocit de lege, ca urmare a neglijenței titularului interesat, acesta din urmă nu pierde dreptul subiectiv la restituire (reconstituire) în natură.

Soluția este logică întrucât chiar dacă persoana îndreptățită la restituire (reconstituire) nu exercită acțiunea în constatarea nulității absolute a actului de înstrăinare având ca obiect imobilul preluat abuziv de stat, acesta nu pierde dreptul la restituire (reconstituire) a bunului (a dreptului de proprietate), ci pierde doar dreptul la restituirea în natură a bunului.

Aşa fiind, bunul rămâne mai departe în patrimoniul subdobânditorului, dreptul său susceptibil de desființare se consolidează, iar titularul îndrituit la restituire (reconstituire) care nu a formulat în termen acțiunea în constatarea nulității absolute, întrucât nu a pierdut dreptul subiectiv, va obține reparația prin echivalent, pentru că nu mai este posibilă în natură.

Se pune problema încălcarea căror dispoziții imperative legale atrage nulitatea absolută a actului de înstrăinare, iar pentru a da un răspuns, se impune să distingem între cauzele de desființare a actului de înstrăinare ca efect al desființării titlului statului înstrăinător (din cauze incorecte ale legilor de trecere la stat) şi cauzele de desființare a actului de înstrăinare ca efect al incorectei aplicări a prevederilor *Legii nr. 112/1995* (cu referire la cauzele de nulitate absolută) sau a altor legi de înstrăinare a imobilelor preluate de stat, inclusiv cele din procesul de privatizare.

Pare neverosimil, dar aşa dispune *art. 46 din Legea nr. 10/2001*, respectiv că toate nulitățile care afectează actele de înstrăinare a imobilelor preluate abuziv de stat, trebuiesc exercitate în termenul de 1 an, fără să se facă distincție, aşa cum am arătat mai sus.

Astfel se creează situația paradoxală că, de exemplu, deşi se încalcă o dispoziție imperativă a *Legii nr. 112/1995* (se vinde un

Scanned with OKEN Scanner

apartament exceptat de la vânzare – *art. 10*), care atrage, potrivit *art. 11 din Legea nr. 112/1995* nulitatea absolută a actului de înstrăinare, dacă titularul îndreptățit la restituire nu formulează în termenul de 1 an prevăzut de *Legea nr. 10/2001*, acțiunea în constatarea nulității absolute, se consolidează dreptul subdobânditorului, prin efectul *art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001* titlul acestuia curățindu-se de orice vicii.

Nu putem interpreta altfel prevederile *art. 46 din Legea nr. 10/2001*, oricât de multă suplețe în gândire am adopta, întrucât *art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001* dispune fără echivoc că, *„indiferent de cauza de nulitate (...)"*, prin derogare de la dreptul comun, dreptul la acțiune se prescrie în termen de 1 an.

Sintagma folosită de legiuitor, *„indiferent de cauza de nulitate (...)"*, înlătură orice posibilitate de interpretare, în sensul că *art. 46 din Legea nr. 10/2001* ar viza numai o anumită categorie de cauze de nulitate, respectiv cele care au în vedere desființarea actului de înstrăinare ca efect al desființării titlului statului înstrăinător, nu şi cele intrinseci legilor în baza cărora s-a efectuat înstrăinarea. Deci, ambele categorii de cauze de nulitate sunt supuse acestui termen de exercitare a acțiunii în constatarea nulității absolute.

Cu alte cuvinte, chiar dacă acest raționament al legiuitorului, de a acoperi orice fel de nulitate absolută a actelor de înstrăinare încheiate anterior *Legii nr. 10/2001*, încalcă unele principii care guvernează materia nulităților absolute, trebuie să ne supunem voinței legiuitorului de a soluționa cu celeritate situația acestor imobile.

În ce priveşte natura juridică a termenului de 1 an în care se poate exercita dreptul la acțiunea în constatarea nulității absolute, apreciem că este un termen de prescripție, susceptibil de întrerupere şi de suspendare.

Acest caracter rezultă *expresis verbis* din chiar conținutul prevederilor *art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001*, voința legiuitorului fiind aceea că dreptul la acțiune se prescrie în termenul de 1 an.

Prin această derogare de la dreptul comun, legiuitorul aplică o sancțiune civilă care constă în refuzul acordării protecției forței de constrângere a statului acelor titulari care nu şi-au exercitat dreptul la acțiune în mod culpabil în termenul stabilit

Scanned with OKEN Scanner

de lege, culpă care constă în atitudinea de pasivitate, de neglijență în privința exercitării dreptului la acțiune.

Este exclusă interpretarea potrivit căreia termenul de 1 an ar fi un termen de decădere, întrucât dincolo de formularea că *„dreptul la acțiune se prescrie (...)"*, rațiunea *Legii nr. 10/2001* este aceea că acolo unde a urmărit ca termenul să fie de decădere a prevăzut expres această sancțiune [de exemplu, *art. 17 alin. (2), art. 20 alin. (5)]*.

În ce priveşte data de la care se socoteşte că începe să curgă prescripția, legiuitorul adoptă teza conform căreia acest termen curge de la data intrării în vigoare a legii.

Această prevedere trebuie coroborată cu *art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia *„în cazul acțiunilor formulate potrivit art. 46 şi 48, procedura de restituire începută în temeiul prezentei legi este suspendată până la soluționarea acelor acțiuni prin hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă. Persoana îndreptățită va înştiința de îndată persoana notificată, potrivit art. 21 alin. (1)"*.

Față de această prevedere, considerăm că cel îndrituit la restituire nu este obligat să urmeze procedura necontencioasă de restituire, el o poate doar declanşa în condițiile *art. 21 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, şi, ulterior, el poate exercita acțiunea în constarea nulității actului de înstrăinare a imobilului a cărui restituire o doreşte în natură, acțiune care odată introdusă, suspendă de drept procedura necontencioasă, până la pronunțarea unei hotărâri judecătoreşti irevocabile.

Este fără echivoc că aceasta a fost intenția legiuitorului când a prevăzut posibilitatea juridică a suspendării procedurii necontencioase şi a declanşării unei acțiuni separate în fața instanțelor de judecată, prin care se cere desființarea titlului obținut de subdobânditor.

Nu putem acredita teza existenței unor căi paralele pentru cel îndrituit la restituirea imobilului preluat de stat, respectiv o cale necontencioasă şi, paralel cu aceasta, o cale contencioasă, ci, după cum am arătat, *ope legis*, apelarea la calea contencioasă, în condițiile *art. 46 din Legea nr. 10/2001* duce la suspendarea procedurii necontencioase declanşate deja.

Cel îndreptățit, în cazul în care obține o hotărâre judecătorească prin care se desființează titlul de înstrăinare, ca urmare a constatării nulității absolute a acestuia, are obligația ca, potrivit *art. 21 alin. (1) din lege*, să reia procedura necontencioasă

Scanned with OKEN Scanner

notificând noua situație creată de hotărârea judecătorească irevocabilă.

Așa fiind, rațiunea *Legii nr. 10/2001* este aceea de a crea posibilitatea restituirii imobilelor preluate abuziv, pe cale necontencioasă, titularul urmând să declanşeze procedura necontencioasă, şi, ulterior declanşării ei, să utilizeze mijlocul juridic contencios creat în condițiile *art. 46* din lege, tocmai cu scopul asigurării realizării restituirii în natură a imobilului.

Altfel spus, legiuitorul obligă la declanşarea procedurii necontencioase, şi ulterior acesteia, dă posibilitatea celui îndrituit de a desființa actele juridice de înstrăinare a imobilului, tocmai pentru ca, după reluarea procedurii, să fie posibilă restituirea în natură.

Că este obligatorie declanşarea procedurii necontencioase reiese din prevederile *art. 21 alin. (5) din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia *„nerespectarea termenului de 6 luni prevăzut pentru trimiterea notificării atrage pierderea dreptului de a solicita în justiție măsuri reparatorii în natură sau prin echivalent"*.

Ca atare, persoana îndreptățită la restituire, în mod obligatoriu, va trebui ca mai întâi să declanşeze procedura necontencioasă, în condițiile *art. 21 din lege*, şi numai apoi, aceasta rămânând la aprecierea lui, să atace în justiție în condițiile stabilite de *art. 46 din lege*, actele de înstrăinare în legătură cu imobilul a cărui restituire o solicită numai în natură.

Per a contrario, este lipsită de rațiune formularea unei acțiuni în condițiile *art. 46* din lege, când persoana îndreptățită este de acord cu o măsură reparatorie prin echivalent.

Așa fiind, în practică, persoana îndreptățită, pentru a putea formula acțiunea în condițiile *art. 46 din lege*, va trebui cu necesitate, să facă dovada în fața instanței de judecată că a declanşat mai întâi procedura necontencioasă, situație în care nu i se va respinge acțiunea de către instanța de judecată ca fiind prematur introdusă.

Soluția se explică prin aceea că cel nemulțumit de soluția dată în calea procedurii necontencioase, când atacă decizia administrativă[1], nu are posibilitatea să invoce nulitatea absolută

---

[1] Pentru amănunte privind soluționarea litigiilor rezultând din aplicarea *Legii nr. 10/2001*, a se vedea *infra*, Cap. V, secțiunea a 7-a.

Scanned with OKEN Scanner

a actului de înstrăinare, ci doar nerespectarea modalității de restituire solicitate.

În cazul în care cel îndrituit a formulat acțiunea în condițiile *art. 46* din lege, însă printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă i-a fost respinsă acțiunea, procedura necontencioasă potrivit *art. 21* din lege, se continuă, însă în această ipoteză nu mai este posibilă decât restituirea în echivalent.

Dar şi în ipoteza în care acțiunea a fost admisă, cel îndreptățit are obligația să reia procedura necontencioasă, suspendată până atunci, numai că în acest caz restituirea imobilului este posibilă în natură.

În ce priveşte formularea unor astfel de acțiuni în constatarea nulității absolute, trebuie să distingem între cauzele de desființare a actului de înstrăinare, ca efect al desființării titlului statului înstrăinător, întrucât instanța stabileşte că imobilul a fost preluat *fără titlu valabil* şi cauzele de nulitate absolută intrinseci legilor în baza cărora s-a efectuat înstrăinarea.

În prima ipoteză, când cel îndrituit consideră că imobilul a fost preluat fără titlu valabil, va trebui ca mai întâi să ceară instanței de judecată să stabilească nevalabilitatea titlului statului, în sensul că s-a aplicat greşit prevederea legală de la data preluării, şi în consecința acestei constatări, să ceară desființarea actului de înstrăinare, ca efect al principiului *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*, desigur numai în cazul în care, după cum am analizat, subdobânditorul a fost de rea-credință.

Ca atare, nu se poate invoca pe cale de excepție desființarea actului de înstrăinare, încheiat între subdobânditor şi stat, ci mai întâi instanța trebuie să soluționeze în fond valabilitatea titlului statului, şi doar ulterior să se pronunțe în legătură cu actul de înstrăinare, pe care desigur îl va desființa numai dacă, urmare a probațiunii administrate se va stabili reaua-credință a subdobânditorului.

În a doua ipoteză, persoana îndreptățită care doreşte restituirea în natură, va formula o acțiune clasică în constatarea nulității absolute a actului de înstrăinare, însă de data aceasta motivele cererii constau în cazuri expres prevăzute de legile de înstrăinare (de exemplu, *art. 11 din Legea nr. 112/1995*) sau alte cazuri de drept comun, privitoare la condițiile generale de fond şi formă pentru valabilitatea unui act juridic.

Scanned with OKEN Scanner

Secţiunea a 4-a. Statutul juridic al chiriaşilor şi al altor categorii de detentori

Prin *Legea nr. 10/2001,* paralel cu măsurile reparatorii de care se bucură foştii proprietari cărora le-au fost preluate în mod abuziv imobilele în perioada supusă analizei au fost luate măsuri şi pentru protecţia chiriaşilor şi a altor categorii de detentori care deţin în baza unui titlu locativ (închiriere, locaţie de gestiune etc.) imobile ce fac obiectul restituirii în natură către foştii proprietari.

În acest sens, *art. 13 alin. (1) din lege* prevede că în ipoteza în care imobilele au fost restituite în natură către foştii proprietari fie prin procedura necontencioasă, fie prin cea contencioasă, soarta contractelor de închiriere, pentru chiriaşii care deţin astfel de imobile este reglementată de *O.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe*[1].

În ceea ce priveşte categoria de imobile cu destinaţia de locuinţe, *art. 15 alin. (1)* prevede că acele contracte de închiriere la care face referire *art. 6 din O.G. nr. 40/1999,* se vor încheia pe o perioadă de cinci ani, în acest fel realizându-se o prorogare legală a termenului de închiriere.

Art. 6 din O.G. nr. 40/1999 reglementează statutul juridic al chiriaşilor din locuinţele care au fost vândute cu încălcarea prevederilor *Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţie de locuinţe trecute în proprietatea statului,* iar prin hotărâri judecătoreşti contractele de vânzare-cumpărare au fost desfiinţate. În această ipoteză, proprietarul imobilului este obligat să încheie cu chiriaşul căruia i-a fost desfiinţat contractul de vânzare-cumpărare, un nou contract de închiriere pe o durată de cinci ani.

Potrivit *art. 15 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, „neîncheierea noului contract de închiriere în cazul prevăzut la art. 9 şi 10 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 40/1999, cauzată de neînţelegerea asupra cuantumului chiriei cerute de proprietar sau de pretenţia acestuia de restrângere a suprafeţei locative pentru persoanele prevăzute la art. 32 alin. (1) din aceeaşi*

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 148/8.04.1999.

Scanned with OKEN Scanner

ordonanță, atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere până la încheierea noului contract". Altfel spus, contractul de închiriere se prelungeşte de drept până la încheierea unui nou contract în situația în care apar divergențe între chiriaş şi proprietar, în sensul că primul nu este de acord cu chiria solicitată de proprietar sau nu este de acord cu restrângerea suprafeței locative solicitată de proprietar.

Potrivit *art. 9 din O.G. nr. 40/1999,* persoana juridică care a deținut locuința ce ulterior a fost restituită fostului proprietar are obligația să-i comunice în scris chiriaşului cu confirmare de primire faptul că locuința a fost predată acestuia. Această obligație impusă de lege trebuie îndeplinită în termen de 15 zile de la data întocmirii procesului-verbal de restituire a locuinței către fostul proprietar.

După predarea locuinței către fostul proprietar, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a ordonanței sau de la data deschiderii rolului fiscal de către proprietar, acesta este obligat să-i notifice fostului chiriaş prin executorul judecătoresc, data şi locul întâlnirii pentru semnarea contractului de închiriere.

În ipoteza în care fostul proprietar nu-i notifică detentorului imobilului încheierea contractului de locațiune în termenul de 30 de zile, contractul de închiriere anterior, adică cel în baza căruia chiriaşul a cumpărat imobilul, în condițiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995,* dar cu încălcarea altor prevederi imperative ale acestui act normativ, se prelungeşte de drept până la încheierea unui nou contract. Aşa fiind, neîncheierea noului contract de închiriere în cazul prevăzut de *art. 9 şi 10 din O.G. nr. 40/1999* ca urmare a neînțelegerilor asupra cuantumului chiriei şi asupra restrângerii spațiului cerută de proprietar, duce la prelungirea de drept a vechiului contract până la încheierea unui nou contract.

În caz de divergență asupra cuantumului chiriei pentru imobilele deținute de persoane fizice restituite în natură către foştii proprietari, precum şi pentru locuințele prevăzute în *art. 26 alin. (1) din O.G. nr. 40/1999, art. 13 alin. (3)* prevede că, în această situație, cuantumul chiriei nu poate fi mai mare de 25 % din venitul net pe familie. Relativ la modul de calcul al chiriei, se are în vedere faptul ca veniturile nete lunare să se situeze între venitul mediu net lunar pe economie şi dublul acestuia.

Scanned with OKEN Scanner

Dacă cuantumul chiriei astfel calculate este mai mic decât cel ce rezultă din metodologia de calcul prevăzută de *art. 26-30 din O.G. nr. 40/1999*, proprietarul ce a redobândit imobilul este scutit de plata impozitului pe teren şi clădire, pe impozitul pe chirii şi, mai mult, este exonerat de răspundere pentru obligaţiile[1] ce-i revin pe durata contractului de închiriere respectiv.

Proprietarul care şi-a redobândit imobilul are posibilitatea, potrivit *art. 15 alin. (1) teza II din Legea nr. 10/2001*, de a-i pune la dispoziţie chiriaşului o altă locuinţă corespunzătoare, situaţie în care acesta din urmă este obligat să elibereze de îndată locuinţa ocupată, care a fost restituită fostului proprietar. Instituţia astfel reglementată de *art. 15 alin. (1) teza II din Legea nr. 10/2001* este cunoscută în practică sub denumirea de *„schimb forţat"*, respectiv acea situaţie când fostul proprietar poate dispune evacuarea chiriaşului din imobilul restituit lui, însă cu condiţia de a-i asigura acestuia o locuinţă corespunzătoare.

În ceea ce priveşte sintagma *„locuinţă corespunzătoare"* se pune problema care este conţinutul său juridic şi chiar economic şi social, sa, altfel spus, în ce constă, ce condiţii trebuie să îndeplinească locuinţa ce se oferă în schimb, proprietarul, pe aceeaşi perioadă la care este obligat să încheie contractul. Apreciem că o astfel de locuinţă trebuie să respecte în primul rând condiţia suprafeţei locative, a normei locative în funcţie de numărul de persoane, să fie dotată cu dependinţele necesare unui trai civilizat, şi corespunzătoare din punct de vedere al stării lor materiale şi funcţionale, la care chiriaşul să aibă acces şi să fie situată în aceeaşi localitate, sau, dacă chiriaşul este de acord, în altă localitate, chiar dacă nu are aceeaşi configuraţie arhitectonică şi constructivă, chiar dacă nu are acelaşi număr de încăperi, chiar dacă nu este situată în aceeaşi zonă civică.

Există totuşi o excepţie de la această regulă, respectiv în situaţiile prevăzute de *art. 15 alin. (4) din Legea nr. 10/2001* când, avându-se în vedere categoria specială din care fac parte persoanele ce au calitatea de chiriaşi, respectiv *„persoanele cu handicap, ...persoanele prevăzute în Legea nr. 42/1990 pentru cinstirea eroilor-martiri şi acordarea unor drepturi urmaşilor*

---

[1] În ceea ce priveşte obligaţiile locatorului a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil – Contracte speciale*, Ed. Actami, Bucureşti, 1998, pag. 195.

Scanned with OKEN Scanner

acestora, răniților, precum şi luptătorilor pentru victoria Revoluției din Decembrie 1989, în Legea nr. 44/1994 privind veteranii de război, precum şi unele drepturi ale invalizilor şi văduvelor de război şi în Decretul-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum şi ...persoanele deportate în străinătate ori constituite în prizonieri...", la efectuarea schimbului obligatoriu (forțat), despre care am făcut vorbire mai sus, locuința oferită trebuie să asigure condiții de folosință similare celor existente în locuința deținută.

O categorie aparte o reprezintă situația detentorilor imobilelor prevăzute de *art. 13 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia, în cazul imobilelor restituite în natură ocupate de misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale, interguvernamentale acreditate în România, precum şi de personalul străin al acestora, contractele de închiriere se prelungesc pe o perioadă de cinci ani urmând să se renegocieze celelalte clauze ale contractului.

Prin *Legea nr. 10/2001* este creată posibilitatea pentru persoanele juridice titulare ale contractului de închiriere, asupra imobilelor expres enumerate în lege, ca în cadrul legal fixat de acest act normativ, acestea să poată cumpăra imobilul obiect al acestui contract.

Astfel, prin *art. 17 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* se creează posibilitatea cumpărării de către persoanele juridice deținătoare, respectiv instituțiile publice, unitățile de învățământ, aşezămintele social culturale, titulare ale unui contract de închiriere, a imobilului deținut cu acest titlu.

Această posibilitate este prevăzută şi în favoarea statului, însă excludem posibilitatea ca statul să aibă statut de chiriaş, aşa cum ambiguu este formulat şi acest text, întrucât statul a dobândit calitatea de proprietar şi, ca atare, avea toate atributele conferite de acest drept, el nefiind doar un deținător, ci titular al tuturor atributelor dreptului de proprietate, posesia, folosința, dispoziția, chiar dacă unele dintre ele le exercită prin intermediul altuia, respectiv stăpânirea bunului – *corpore alieno,* proprietate pe care a pierdut-o ulterior.

Rezultă că fostul proprietar, adică statul, precum şi persoanele juridice deținătoare, dar numai cele enumerate în *art. 17*

Scanned with OKEN Scanner

alin. (1), au dreptul să cumpere aceste imobile, asupra cărora au titlurile la care am făcut referire.

În favoarea acestor persoane juridice, dar numai în ipoteza în care urmare a redobândirii imobilului, proprietarul este de acord să-l înstrăineze, este instituit un drept de preemțiune[1] la cumpărare.

Remarcăm că acest drept de preemțiune trebuie respectat de proprietarul care a redobândit imobilul în natură doar când înstrăinarea se face sub forma vânzării-cumpărării; *per a contrario*, în cazul altor forme de înstrăinare cu titlu oneros (schimb, întreținere etc.) şi în situația înstrăinărilor cu titlu gratuit (donație) nu este aplicabil textul de lege.

În ceea ce priveşte exercitarea dreptului de preemțiune, potrivit *art. 17 alin. (2) din lege*, sub sancțiunea decăderii, deci a pierderii dreptului de a invoca nerespectarea dreptului de preemțiune, în termen de 90 de zile de la data când proprietarul unui astfel de imobil, ca urmare a restituirii în natură, a notificat intenția de vânzare, persoana juridică în favoarea căreia este constituit acest drept are obligația să se pronunțe dacă înțelege să cumpere sau nu.

Legea impune, pentru vânzătorul imobilului, obligația ca notificarea să fie făcută prin intermediul executorului judecătoresc, iar termenul de exercitare de către cei îndreptățiți curge de la data când este primită o astfel de notificare.

Sancțiunea impusă de lege, prin *art. 17 alin. (4)*, în cazul înstrăinării prin contract de vânzare-cumpărare a imobilului respectiv, cu încălcarea dreptului de preemțiune, este nulitatea absolută a actului respectiv. Remarcăm aici o diferență de tratament juridic între sancțiunea ce se aplică actelor de înstră-

---

[1] În ce priveşte noțiunea şi natura dreptul de preemțiune a se vedea G. Beleiu, *Dreptul de preemțiune*, în Dreptul nr. 12/1992, pag. 3-12, Fr. Deak, *Dreptul de preemțiune*, în Dreptul nr. 7/1992, pag. 34-43, E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, *op.cit.*, pag. 101, E. Chelaru, *Dreptul de preemțiune reglementat de Legea nr. 54/1998*, în Dreptul nr. 8/1998, pag. 22, M. Nicolae, *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor* în Dreptul nr. 8/1998 pag. 12, I.P. Filipescu, *Dreptul de proprietate şi alte drepturi reale*, Bucureşti, 1994, pag. 144, I. Adam, *Regimul juridic al dobândirii şi înstrăinării imobilelor terenuri şi construcții*, Ed. Europa Nova, Bucureşti, 1996, pag. 77, I. Adam, *Dreptul de proprietate publică şi privată asupra imobilelor în România*, *op. cit.*, pag. 379.

Scanned with OKEN Scanner

inare prin vânzare a terenurilor agricole din extravilan prevăzută de *art. 14 din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor*, care este nulitatea relativă, şi sancțiunea actelor de înstrăinare prin vânzare a unor imobile în condițiile *art. 17 din Legea nr. 10/2001*, care este nulitatea absolută. Apreciem că raţiunea acestei diferențe de tratament juridic rezidă în interesul urmărit de legiuitor ca astfel de imobile să rămână mai departe în patrimoniul persoanelor juridice îndreptățite la cumpărare, tocmai datorită destinării lor pentru deservirea unui interes public.

De plano, pentru a evita orice confuzie apreciem că prevederile *art. 17 din lege* sunt aplicabile în situația în care imobilul a fost dobândit de stat fără titlu valabil, când nu mai este exceptat de la restituirea în natură şi când redobândind imobilul ca urmare a nevalabilității titlului statului, proprietarul acestuia doreşte să-l înstrăineze.

Nu credem că prevederile *art. 17 din lege* s-ar aplica şi în situația când persoana juridică deținătoare îi notifică fostului proprietar restituirea în natură ca urmare a faptului că imobilul respectiv nu mai este necesar deservirii scopului pentru care a fost exceptat de la restituirea în natură. Aceasta pentru că lipseşte interesul pentru persoana juridică deținătoare sau proprietară, după caz, de a mai cumpăra imobilul respectiv, dreptul de preemțiune fiind recunoscut doar în considerarea continuării activității desfăşurate de această persoană juridică în legătură cu imobilul respectiv.

Trebuie să remarcăm că, având în vedere destinația ce revine acestor imobile cumpărate în condițiile *art. 17 din lege*, ele intră în domeniul public al statului sau unităților administrativ-teritoriale, după caz. Aceasta pentru că prin textul de lege amintit, persoanele juridice îndrituite la cumpărare nu pot da altă destinație unor astfel de imobile, şi având în vedere afectarea lor unor interese publice, astfel de bunuri dobândite alcătuiesc domeniul public.

În ceea ce priveşte statutul juridic al imobilelor preluate de stat sub imperiul legilor perioadei supuse analizei, rămase după îndeplinirea procedurilor de restituire prevăzute de această lege, *art. 43 alin. (1) din lege* prevede că astfel de imobile rămân în administrarea deținătorilor actuali.

Cu alte cuvinte, imobilele ce nu au fost solicitate spre restituire de către persoanele îndreptățite îşi păstrează statutul

Scanned with OKEN Scanner

juridic avut anterior, adică ele rămân proprietatea unității administrativ-teritoriale în raza căreia este situat şi în administrarea persoanei juridice care l-a deținut până atunci.

În ceea ce-i priveşte pe chiriaşii ce ocupă astfel de imobile, potrivit *art. 43 alin. (3) din lege*, ei pot să cumpere imobilele obiect al contractului de închiriere în condițiile permise de lege.

Arătăm că *Legea nr. 10/2001* nu a abrogat prevederile din *Legea nr. 112/1995* privitoare la înstrăinarea către chiriaşi a spațiilor proprietatea statului, ca urmare a actelor de preluare anterioare, ci doar a suspendat procedura de vânzare reglementată de *art. 9 şi urm. din Legea nr. 112/1995.* Aceasta rezultă expres din prevederile *art. 43 alin. (3) din Legea nr. 10/2001* text de lege care prevede posibilitatea pentru chiriaş de a cumpăra locuința deținută cu contract de închiriere.

Ca atare, după ce se epuizează procedurile prevăzute de lege ca urmare a notificărilor făcute de persoanele îndreptățite, în termenul şi condițiile prevăzute de *art. 21 şi urm. din Legea nr. 10/2001,* rămâne un fond de locuințe dintre cele preluate anterior de stat, la dispoziția persoanelor juridice deținătoare. Acestora le este impusă obligația de a vinde către chiriaşi locuințele pe care aceştia le dețin cu contract de închiriere.

Temeiul în baza căruia este posibilă o astfel de înstrăinare îl reprezintă prevederile *art. 9 şi urm. din Legea nr. 112/1995,* însă ca o noutate *art. 43 alin. (3) din Legea nr. 10/2001* prevede că chiriaşii au un drept de preemțiune la cumpărare.

Remarcăm faptul că *art. 43 alin. (3) din Legea nr. 10/2001* referindu-se la posibilitatea înstrăinării, foloseşte sintagma *„pot fi înstrăinate"*, ceea ce diferă de prevederea din *art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995*, prin aceea ca acest din urmă articol de lege foloseşte sintagma *„pot opta"*, în sensul că chiriaşii titulari ai contractului de închiriere pentru spațiile ce nu se restituie în natură au opțiunea de a cere cumpărarea sau nu.

Observăm diferența evidentă dintre cele două sintagme şi după cum este redactat textul *art. 43 alin. (3)* ar rezulta că în viitor înstrăinarea către chiriaşi a apartamentelor deținute de aceştia cu contract de închiriere ar fi o facultate şi nu o obligație pentru persoana juridică deținătoare, împuternicită de proprietar-unitatea administrativ-teritorială - să vândă.

Scanned with OKEN Scanner

Apreciem că voința legiuitorului nu a fost aceea de a lăsa la aprecierea persoanei juridice deținătoare dacă vinde sau nu chiriașului ce formulează cerere spațiul în care acesta locuieşte. Aceasta pentru că, chiar dacă este folosită sintagma *„pot fi înstrăinate", art. 43 alin. (3) din lege* dispune că înstrăinarea se va face potrivit legislației în vigoare.

Cu alte cuvinte, acest text de lege nu stabileşte anumite condiții în care se poate face înstrăinarea, ci doar prevede că înstrăinarea se face potrivit legislației care permite aceasta. Or, în materie, singura lege care să permită o astfel de vânzare este *Legea nr. 112/1995* şi care fixează regulile după care se face vânzarea, situație în care au prioritate prevederile *art. 9 din această lege* unde se impune persoanei juridice deținătoare o obligație legală de a vinde. Aşa fiind, sediul materiei în ceea ce priveşte vânzarea spațiilor cu destinația de locuință rămase nesolicitate spre restituire de persoanele îndreptățite îl constituie *Legea nr. 112/1995* şi nu prevederile *art. 43 din Legea nr. 10/2001*. În această situație, procedura de vânzare este declanşată prin formularea cererii de către chiriaşi, numai lor dându-li-se posibilitatea de opțiune, nu şi vânzătorului cum ar lăsa să se înțeleagă prin sintagma *„pot fi înstrăinate" art. 43 alin. (3) din Legea nr. 10/2001* [1].

Față de aceste considerente, se pune problema dacă sediul materiei în ceea ce priveşte înstrăinarea locuințelor către chiriaşi îl constituie *Legea nr. 112/1995 ("... potrivit legislației în vigoare...")*, care este rațiunea pentru care legiuitorul a instituit un drept de preemțiune în favoarea chiriaşului la cumpărare. Aceasta pentru că *art. 9 din Legea nr. 112/1995* creează posibilitatea numai chiriaşului să cumpere locuința deținută cu contract de închiriere, situație în care este exclusă posibilitatea pentru altă persoană să poată opta pentru cumpărare. Cu alte cuvinte, în condițiile textului de lege mai sus invocat, este exclusă posibilitatea pentru o altă persoană, indiferent că este fizică sau juridică să aibă acces la cumpărare şi, ca atare inse-

---

[1] A se vedea, în ceea ce priveşte procedura de înstrăinare reglementată de *art. 9 din Legea nr. 112/1995*, I. Adam, *Proprietatea publică şi privată asupra imobilelor în România, op. cit.*, pag. 451-459; I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, op. cit.*, pag. 188-190.

Scanned with OKEN Scanner

rarea dreptului de preemțiune în textul *art. 43 alin. (3)* este superfluă.

Dacă acest din urmă text de lege ar fi prevăzut expres posibilitatea şi pentru alte persoane decât deținătorul imobilului să-l cumpere, şi nu ar fi făcut trimitere la legislația în vigoare în ce priveşte vânzarea, atunci ar fi fost posibil ca mai multe persoane să poată cumpăra.

Mai trebuie să adăugăm că în situația în care locuința respectivă ar fi scoasă la vânzare, vânzarea se poate face numai prin licitație publică şi numai în caz de condiții egal îndeplinite chiriaşul ar avea drept de preemțiune la cumpărare, altfel, dacă o altă persoană oferă un preț superior, chiriaşul ar fi înlăturat.

Însă nu aceasta este concepția *Legii nr. 10/2001*, lege care stabileşte măsuri de protecție a chiriaşului, şi nu creează un alt cadru decât cel prevăzut de *Legea nr. 112/1995* pentru înstrăinarea locuințelor chiriaşilor.

Un alt argument în susținerea tezei că inserarea dreptului de preemțiune în favoarea chiriaşului este în coliziune cu prevederea *art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995*, este cel furnizat chiar de *art. 43 alin. (4) din Legea nr. 10/2001* unde se prevede că sumele încasate urmare a vânzării locuințelor vor alimenta fondul prevăzut de *art. 13 alin. (6) din Legea nr. 112/1995*. Observăm că din nou se face trimitere la această lege, la condițiile de vânzare impuse de aceasta, fondul respectiv fiind constituit din sumele obținute din vânzarea apartamentelor care nu s-au restituit în natură, însă numai ca urmare a înstrăinării către chiriaşi.

Nu se poate acredita teza că prevederile *art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995* ar fi fost implicit şi parțial abrogate prin prevederea *art. 43 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, pentru că, chiar dacă acest din urmă text foloseşte sintagma *„pot fi înstrăinate"*, nu reglementează alte condiții decât cele din legea-cadru. Ar fi fost necesar să se fi reglementat expres noile condiții şi să nu se facă trimitere la legea sediului materiei vânzărilor.

O chestiune ce trebuie pusă în discuție, față de redactarea *art. 43 alin.(3)* este aceea dacă locuințele pot fi cumpărate şi de către chiriaşii care au dobândit acest titlu după intrarea în vigoare a *Legii nr. 112/1995*. În acest context se impune să facem o precizare, în sensul că avem în vedere acele contracte de închiriere încheiate după intrarea în vigoare a *Legii*

Scanned with OKEN Scanner

nr. 112/1995 , şi nu pe chiriaşii care au preluat contracte de închiriere încheiate anterior intrării în vigoare a legii, ca efect al unei novaţii subiective[1] (prin schimbarea debitorului obligaţiei de plată a chiriei), însă intrarea lor în detenţia spaţiului s-a făcut ulterior intrării în vigoare a legii.

Aceasta pentru că aceşti din urmă chiriaşi este evident că sunt continuatorii unui contract încheiat anterior intrării în vigoare a legii şi nu titularii unui nou contract, încheiat ulterior intrării în vigoare a *Legii nr. 112/1995.*

În ceea ce priveşte categoria chiriaşilor care au încheiat contracte ulterior intrării în vigoare a acestei legi, apreciem că şi ei sunt îndreptăţiţi la cumpărare deoarece spiritul *art. 43 alin. (3) din Legea nr. 10/2001* este acela că imobilele cu destinaţia de locuinţe urmează să fie înstrăinate în primul rând chiriaşilor. Nu credem că legiuitorul a urmărit să creeze o discriminare între chiriaşii titulari ai contractului la data intrării în vigoare a *Legii nr. 112/1995* şi cei care au dobândit acest statut ulterior, pentru că nu exista nici o raţiune pentru care să se admită un astfel de tratament juridic. Aceasta cu atât mai mult cu cât concepţia este ca fondul de locuinţe să fie înstrăinat de către titularul dreptului de proprietate - unitatea administrativ-teritorială - către cei îndrituiţi la cumpărare iar, în acest fel se elimină administrarea deficitară de până acum, corelativ cu îmbunătăţirea condiţiilor de exploatare de către cei care devin proprietari.

În altă ordine de idei, *art. 43 alin. (2) din lege* prevede că imobilele cu altă destinaţie decât cea de locuinţă aflate în detenţia persoanelor juridice ce le-au administrat până atunci pot fi înstrăinate, potrivit legislaţiei în vigoare. Aşadar, ne aflăm în situaţia în care după epuizarea procedurii de restituire prevăzută de *art. 21 şi urm. din Legea nr. 10/2001,* la dispoziţia persoanelor juridice deţinătoare au rămas imobile cu altă destinaţie decât cea de locuinţă.

Astfel de imobile vor face obiectul procesului de privatizare potrivit legislaţiei în vigoare, urmând ca după încheierea acestui

---

[1] În ceea ce priveşte condiţiile şi efectele unei novaţii subiective, a se vedea M. A. Dumitrescu, *Manual de drept civil,* Ed. Librăriei „Universala" Alcalay & Co Bucureşti 1927, pag. 177; Rosetti, Bălănescu, Al. Băicoianu, *Drept civil român, Studiu de doctrină şi jurisprudenţă,* Ed. Socec & Co. S.A.R., pag. 214.

Scanned with OKEN Scanner

proces să fie trecute din proprietatea statului, în proprietatea persoanelor fizice sau juridice care le-au dobândit.

Art. 43 alin. (2) teza a II a din lege prevede că *„deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemțiune"* cu referire la situația când astfel de imobile sunt înstrăinate în cadrul procesului de privatizare (*subl. ns*).

Aşa fiind, prin instituțiile abilitate de stat să efectueze procesul de privatizare, astfel de imobile pot fi înstrăinate cu respectarea legislației în materie însă persoanei juridice deținătoare i se creează un privilegiu, respectiv acela de a avea întâietate la dobândire, în condițiile în care se află într-o situație de egalitate cu altă persoană participantă la procesul de vânzare. Legiuitorul foloseşte sintagma *„deținător cu titlu valabil"* desemnând prin aceasta pe acele persoane juridice care au un titlu în baza căruia au detenția, valabil, respectiv, contracte de închiriere, locație de gestiune etc.; aşa fiind, persoana juridică deținătoare are un drept de preemțiune urmând să-şi adjudece imobilul în fața altor persoane care participă la înstrăinarea respectivă dar numai în situația în care se află pe poziții de egalitate cu acestea. Cu alte cuvinte, persoana juridică deținătoare nu înlătură alte persoane care participă la procesul de înstrăinare invocând un drept de preemțiune dacă oferă condiții mai puțin avantajoase față de celelalte persoane participante.

În ceea ce priveşte statutul juridic al imobilelor înstrăinate în baza *Legii nr. 112/1995, art. 9 alin. ultim* , prevede că locuințele dobândite în condițiile acestei legi nu pot fi înstrăinate timp de 10 ani de la data cumpărării. Aşadar, ne aflăm într-un caz de inalienabilitate temporară a unor astfel de imobile, de restrângere a libertății de a dispune asupra acestor bunuri în orice fel, termenul de înstrăinare desemnând orice posibilitate de transfer prin acte între vii a dreptului de proprietate.

Prin excepție de la această regulă, *art. 44 din Legea nr. 10/2001* prevede posibilitatea pentru chiriaşi de a înstrăina apartamentul dobândit în condițiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995.*

În acest sens, *art. 44 alin. (1) din lege* prevede că pot fi vândute înainte de împlinirea termenului de 10 de la data cumpărării, dar *numai persoanei îndreptățite*, adică fostului proprietar căruia imobilul i-a fost preluat de stat şi apoi vândut cu îndeplinirea condițiilor legale către chiriaşi. Se creează astfel posibilitatea ca imobilul cumpărat de chiriaşi în condiții legale,

Scanned with OKEN Scanner

să fie înstrăinat de acesta, dar numai dacă doreşte aceasta, numai către fostul proprietar de la care a fost preluat imobilul.

Pentru a evita orice confuzie trebuie să arătăm că o astfel de vânzare este posibilă doar când apartamentul a fost vândut în condiţiile *Legii nr. 112/1995* către chiriaş, iar acesta, la notificarea făcută de fostul proprietar în termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a legii, are intenţia să cumpere locuinţa, îşi exprimă acordul la vânzare.

Aşadar, iniţiativa înstrăinării revine fostului proprietar care îi notifică fostului chiriaş ce a cumpărat locuinţa că doreşte să cumpere la rândul său de la acesta locuinţa respectivă. În ceea ce priveşte preţul, potrivit *art. 44 alin. (2)* acesta nu poate fi mai mare decât valoarea actualizată a preţului ce a fost plătit de chiriaş când a cumpărat locuinţa în condiţiile *Legii nr. 112/1995*. Aceasta este regula în ceea ce priveşte preţul, însă legiuitorul permite ca părţile să convină şi altfel, în sensul ca preţul să fie rodul unui acord de voinţă dintre părţile contractante.

În ipoteza în care persoana îndreptăţită a primit despăgubiri băneşti pentru imobil, iar între valoarea actualizată a acestora şi preţul plătit fostului chiriaş, dar tot actualizat, există o diferenţă, persoana îndreptăţită este obligată să restituie statului această diferenţă.

Scanned with OKEN Scanner

Capitolul III
Titularii dreptului de restituire

Secţiunea 1. Categoria persoanelor îndreptăţite la măsurile reparatorii reglementate de Legea nr. 10/2001

Sfera persoanelor ce beneficiază de măsurile reparatorii reglementate de *Legea nr. 10/2001*, este mult modificată, faţă de reglementarea similară din cuprinsul *Legii nr. 112/1995*.

Astfel, din analiza acestui din urmă act normativ, erau titulari ai dreptului de reconstituire următoarele categorii de persoane: foştii proprietari care nu locuiesc în imobilul preluat de stat; foştii proprietari care au şi calitatea de chiriaşi în imobilul preluat de stat; moştenitorii fostului proprietar, fie legali, fie testamentari şi care au formulat cereri în condiţiile *art. 14 din Legea nr. 112/1995;* rudele până la gradul al II-lea ale fostului proprietar, care au calitatea de chiriaşi în imobilul preluat de stat, cu condiţia ca fostul proprietar să renunţe la dreptul său în favoarea rudelor sale; foştii proprietari care au primit despăgubiri pentru apartamentele trecute la stat, cu condiţia de a restitui actualizată suma primită drept despăgubire[1].

Noua reglementare, faţă de cuprinsul *Legii nr. 112/1995,* are o mult mai bogată acoperire în acest domeniu întrucât categoriile de persoane ce pot beneficia de aceste reglementări, sunt mai numeroase, fiind scoase din corpul legii, incapacităţile existente, şi ne referim în special la cele vizând cetăţenia subiectelor de drept.

---

[1] Pentru amănunte, *a se vedea* I. Adam, *Proprietatea publică şi privată asupra imobilelor în România, op. cit.*, pag. 439.

Scanned with OKEN Scanner

De asemenea, prin reglementarea cuprinsă în *Legea nr. 10/2001* se dă eficienţă deplină principiilor generale ce guvernează devoluţiunea succesorală, în sensul că au fost abandonate reglementările referitoare la posibilitatea unor categorii de moştenitori, cu grade succesorale inferioare, să fie titulare ale dreptului de restituire. Cu alte cuvinte, prin noua lege au forţă deplină principiile proximităţii gradului de rudenie şi priorităţii clasei de moştenitori[1], fără a exista prevederi care să le trunchieze sau care să le transforme.

În acest sens, prin intrarea în vigoare a *Legii nr. 10/2001*, având în vedere prevederile *art. 52 din lege*, a fost abrogat *art. 5 alin. (5) din Legea nr. 112/1995*, potrivit căruia şi persoanele fizice, rude până la gradul al II-lea cu fostul proprietar, puteau beneficia de dispoziţiile acelui act normativ cu condiţia să locuiască, cu ţitlu de chirie, la data de 22.12.1989, în apartamentul preluat de stat. Potrivit amintitului text de lege, pentru ca rudele până la gradul al II-lea cu fostul proprietar, să poată beneficia de prevederile acelui act normativ era impusă condiţia ca proprietarul să-şi dea în scris consimţământul, printr-o procură autentică, ca rudele sale până la gradul al II-lea să devină proprietari ai apartamentului pe care îl ocupă ca şi chiriaşi. Aşadar, cu toate că proprietarul era în viaţă, legea permitea ca acesta să renunţe, printr-un înscris autentic, la dreptul său în favoarea rudelor sale, dar numai până la gradul al II-lea. Darea de către proprietar a consimţământului, în formă autentică avea natura juridică a renunţării la un drept, de către o categorie de persoane aptă de a primi respectivul drept. În acest mod, *ope legis*, dreptul de proprietate nu mai renăştea în persoana fostului proprietar, ci se producea un transfer, dar cu acordul acestuia, către rudele sale până la gradul al II-lea, potenţiali succesori ai acestuia.

Or, prin *Legea nr. 10/2001*, această inginerie succesorală este îndepărtată, singurii titulari ai dreptului de restituire sunt înşişi titularii dreptului de proprietate, sau succesorii lor (moş-

---

[1] Pentru detalii privind principiile devoluţiunii succesorale legale şi excepţiile acestora *a se vedea* M. Eliescu, *Curs de succesiuni*, Ed Humanitas, 1997, pag. 61; F. Deak, *Tratat de drept succesoral*, Ed. Actami, Bucureşti, 1999, pag. 81; D. Chirică, *Drept civil. Succesiuni*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti 1996, pag. 37-47.

Scanned with OKEN Scanner

tenitorii), în acest din urmă caz aplicabile fiind regulile generale guvernatoare ale moştenirii legale sau testamentare, după caz.

Titulari ai dreptului de reconstituire, în accepțiunea legii, sunt, potrivit *art. 3* din lege şi *art. 6 din H.G. nr. 614/2001*, *atât persoanele fizice cât şi persoanele juridice*, proprietari ai imobilelor ce constituie domeniul de aplicare al legii, la data preluării în mod abuziv a acestora.

Prin aceasta, aşa cum am arătat anterior, se aduce o modificare de substanță prevederilor în această materie din *Legea nr. 112/1995*, în sensul că, dacă titulari ai dreptului de reconstituire, sub imperiul acestei legi erau exclusiv persoanele fizice, foşti proprietari ai imobilelor cu destinație de locuințe, trecute în proprietatea statului, sub imperiul *Legii nr. 10/2001*, titularii dreptului de restituire sunt şi proprietarii persoane juridice.

Această prevedere este justificată de însăşi domeniul de aplicare al noi legi, care vizează deopotrivă imobile cu destinație de locuință, şi imobile cu altă destinație decât de locuință (destinație comercială), în acest din urmă caz, existând texte exprese în cuprinsul legii, potrivit cărora se restituie, spre exemplu, imobilele aparținând întreprinderilor industriale, bancare, de asigurări, miniere şi de transport, naționalizate prin *Legea nr. 119/1948*.

Prin recunoaşterea persoanelor juridice ca titulare ale dreptului de reconstituire, legiuitorul din 2001 a încercat să realizeze pe plan legislativ posibilitatea reparării prejudiciilor, pe cât posibil, în toate sectoarele societății româneşti: sociale, economice, civile, comerciale etc.

În acest sens, *art. 3 din Legea nr. 10/2001*, prevede că *„sunt îndreptățite [...] la măsurile reparatorii constând în restituirea în natură sau, după caz, prin echivalent: persoanele fizice, proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora; persoanele fizice, asociați ai persoanei juridice care deținea imobilele şi alte active în proprietate la data preluării acestora în mod abuziv; persoanele juridice, proprietari ai imobilelor preluate în mod abuziv de stat, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice, după data de 06.03.1945 [...]"*.

În aceeaşi notă de reglementare, *art. 6 din H.G. nr. 614/2001* statuează că *„sunt îndreptățite, în înțelesul legii, la măsuri reparatorii constând în restituirea în natură sau, după caz, prin echivalent:*

Scanned with OKEN Scanner

a) persoanele fizice, proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora;

b) persoanele fizice, asociați ai persoanei juridice care dețineau imobilele şi alte active în proprietate la data preluării;

c) persoanele juridice, proprietari ai imobilelor preluate, dacă şi-au continuat activitatea ca persoană juridică până la data intrării în vigoare a legii sau în situația în care activitatea lor a fost interzisă ori întreruptă în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dar şi-au reluat activitatea după 22 decembrie 1989 şi prin hotărâre judecătorească se constată că sunt aceeaşi persoană juridică cu cea desființată sau interzisă;

d) partidele politice a căror activitate a fost interzisă sau întreruptă în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă si-au reluat activitatea în condițiile legii".

De asemenea, în condițiile stabilite de *art. 4 din Legea nr. 10/2001 şi art. 6 lit. e) H.G. nr. 614/2001*, *„de prevederile prezentei legi beneficiază şi moştenitorii persoanelor fizice îndreptățite".*

În privința *persoanelor fizice* îndreptățite a beneficia de prevederile acestei legi, noua reglementare statuează o singură condiție necesar a fi îndeplinită pentru a intra sub incidența legii, respectiv aceea ca solicitantul persoană fizică să facă dovada faptului că, la data preluării abuzive a imobilului, era titularul dreptului de proprietate.

Având în vedere natura juridică specială a aspectului ce trebuie dovedit, evident sunt admisibile ca mijloace de probă (fie în faza procedurii necontencioase, fie în faza procedurii contencioase) doar acele mijloace de probă admise de lege pentru dovedirea unui asemenea aspect.

În acest sens, considerăm că se impune a se face diferența după cum imobilul solicitat a fi restituit, se află într-o zonă de publicitate imobiliară prin cărți funciare, sau într-o zonă de publicitate imobiliară prin registre de inscripțiuni şi transcripțiuni.

Astfel, în sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare, singurul mijloc de probă admisibil, considerăm că este extrasul de carte funciară, care să releve titularul dreptului de proprietate la momentul preluării, în timp, în sistemul de publicitate imobiliară prin inscripțiuni şi transcripțiuni, singura probă ce poate fi admisă este actul juridic prin care solicitantul a dobândit dreptul de proprietate (contract de vânzare-cumpă-

Scanned with OKEN Scanner

rare, donație, întreținere, schimb etc., testament etc.), şi, în general, orice act juridic (*inter vivos* sau *mortis causa*), care să facă dovada existenței dreptului de proprietate, în patrimoniul solicitantului, la data preluării abuzive a imobilului, corelativ cu înscrierea dreptului în registrele de publicitate.

Această diferențiere de tratament probatoriu este importantă din punct de vedere practic.

Astfel, în timp ce în sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare, transferul dreptului de proprietate operează de la înstrăinător la dobânditor, prin înscrierea în cartea funciară (*efectul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară*[1]), în sistemul de publicitate imobiliară prin inscripțiuni şi transcripțiuni, transferul operează ca efect al *principiului consensualismului* [2], cu condiția încheierii actului în forma cerută de lege, înscrierea dreptului în registrele de publicitate având efect doar de opozabilitate *erga omnes*.

Având în vedere situația istorică a teritoriului României, precum şi perioada de raportare a *Legii nr. 10/2001*, se impune a se avea în vedere, cu mare atenție, data dobândirii de către solicitant a dreptului de proprietate a cărui restituire o cere acum şi analiza corectă a cererii de restituire, tocmai în scopul eliminării oricărei încercări a unor persoane de rea-credință, de a se „substitui" adevăratului proprietar.

Aceasta pentru că, în funcție de zona de situare a imobilului, aplicabile la diferite perioade de timp au fost legiuiri diferite[3].

---

[1] În acest sens, *a se vedea* L. Pop, *Dreptul de proprietate şi dezmembrămintele sale*, *op. cit.*, pag. 301-302; I. Adam, *Teoria generală a drepturilor reale*, *op. cit.*, pag 163-167; T. Ionaşcu, S. Brădeanu, *Drepturile reale principale*, Ed. Academiei RSR , Bucureşti 1978, pag. 207; M. Miclea, *Cadastrul şi cartea funciară*, Ed. All, p. 310; M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară şi noile cărți funciare*, Ed. Press Mihaela, Bucureşti 2000, pag. 150.

[2] În acest sens, *a se vedea* I.P. Romoşan, *Drept civil. Drepturile reale*, *op. cit.*, pag. 344; I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, *op. cit.*, pag. 450; T. Ionaşcu, S. Brădeanu, *Drepturile reale principale*, Ed. Academiei RSR, Bucureşti, 1978, pag. 210; M. Nicolae, *Publicitatea imobiliară şi noile cărți funciare*, Ed. Press Mihaela, Bucureşti, 2000, pag. 151.

[3] În acest sens, *a se vedea* I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, *op. cit.*, pag. 369-376.

Scanned with OKEN Scanner

Astfel, având în vedere faptul că domeniul de aplicare al *Legii nr. 10/2001* vizează – *lato sensu* – perioada 1940 – 22.12.1989, se impun următoarele precizări:

Imobilele situate în raza teritorială a ceea ce a fost Transilvania – ca provincie şi ca ţară, sau mai exact actele juridice translative de proprietate în legătură cu aceste imobile, sunt supuse legilor în vigoare la acea dată, în acele teritorii.

În acest sens, pentru perioada de dinainte de 1940 şi până la 22.12.1943, aducem în atenţie, prevederile *Regulamentului cărţilor funduare* pus în aplicare la 01.12.1855, coroborate cu prevederile *Codului civil austriac din 1811*, ambele, legiuiri austriece care cuprindeau prevederi exprese referitoare la efectul constitutiv de drepturi al înscrierii în cartea funciară[1].

Ulterior, prin *Decretul-lege nr. 389/22 iunie 1943* a fost extinsă legislaţia civilă şi comercială din vechea Românie, astfel că au fost puse în aplicare şi în Transilvania prevederile Codului civil român, corelativ cu aceasta fiind abrogate prevederile Codului civil austriac şi ale celorlalte legi austriece sau maghiare ce erau până atunci în vigoare[2].

În nordul Transilvaniei, având în vedere consecinţele Dictatului de la Viena - când această zonă a fost ocupată de Ungaria, extinderea legislaţiei din vechea Românie s-a făcut abia după eliberarea zonei, şi revenirea acestui ţinut la patria mamă. În acest scop a fost edictată *Legea nr. 260 din 1945.*

În ceea ce priveşte materia analizată, *Legea nr. 389/1943* a prevăzut în *art. 3 alin. (3)* că legile, regulamentele sau ordonanţele privind cărţile funciare vor fi menţinute până la revizuirea Codului civil român, iar prin *art. 4 alin. (1) şi (2)* aceeaşi lege

---

[1] *A se vedea* I. Albu, *Curs de drept funciar,* Litografia şi Tipografia Învăţământului, Bucureşti, 1957, pag. 367-373.

[2] În acelaşi sens, a se vedea Legea din 12.VI.1930 pentru funcţionarea cărţilor funciare centrale pentru căile ferate şi canaluri, modificată prin Legea nr. 987 din 12.XI.1941; Legea din 15.X.1938 pentru punerea în aplicare în Bucovina a Legii pentru unificarea dispoziţiilor privitoare la cărţile funciare; Legea din 20.X.1939 pentru interpretarea art. 23 al Legii din 15.X.1938; Legea nr. 163 din 14.III.1946 pentru înlocuirea provizorie cu cărţi de evidenţă funciară a cărţilor funciare distruse, sustrase sau pierdute; Legea nr. 241 din 12.VII.1947 pentru punerea în aplicare în Transilvania a Legii pentru unificarea dispoziţiilor privitoare la cărţile funciare; Legea nr. 242 din 12.VII.1947 pentru transformarea cărţilor funciare provizorii în cărţi de publicitate funciară.

Scanned with OKEN Scanner

prevede că atât constituirea cât şi transmiterea ori modificarea sau stingerea drepturilor reale imobiliare se face prin înscrierea în cartea funciară, exceptându-se cazurile prevăzute de legea locală, în care drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară

Întrucât menținerea legislației locale privitoare la cărțile funciare prin *art. 3 alin. (3) din Legea nr. 389/1943* a creat neajunsuri, tocmai pentru eliminarea acestora, a fost edictată *Legea nr. 241 din 12 iulie 1947* prin care a fost pus în aplicare *Decretul-lege nr. 115 din 1938 privind unificarea dispozițiilor de carte funciară în teritoriile de peste Carpați* [1].

Prin intrarea în vigoare a *Legii nr. 115/1938,* începând cu data de 12 iulie 1947, principiul potrivit căruia drepturile reale imobiliare se vor dobândi prin înscrierea în cartea funciară, a dobândit un important sprijin legislativ, prevederile *art. 17* fiind un exemplu elocvent în acest sens. Bineînțeles se impune a se avea în vedere şi excepțiile de la acest principiu, enumerate limitativ în această lege, în *art. 26.*

În ceea ce priveşte Bucovina, ținut istoric reprezentat în România acum doar de o parte din județul Suceava, *Codul civil austriac* şi legiuirile date în aplicarea lui au fost aplicabile până la intrarea în vigoare a *Decretul nr. 478 din 1 octombrie 1938* când a fost extinsă toată legislația civilă românească şi în principal *Codul civil român.*

Ulterior, prin intrarea în vigoare a *Decretul nr. 511 din 15 octombrie 1938* a fost pus în aplicare în acest ținut *Decretul-lege nr. 115 din 1938 privind unificarea dispozițiilor de carte funciară în teritoriile de peste Carpați.*

În ceea ce priveşte Vechea Țară, în materia transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor, aplicabile sunt prevederile *art. 1295 C. civ.* potrivit căruia *„vinderea este perfectă între părți şi proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului şi asupra prețului, deşi lucrul încă nu se va fi predat şi prețul încă nu se va fi numărat. În materie de vindere de imobile, drepturile care rezultă prin vinderea perfectă între părți, nu pot a se opune, mai înainte de transcripțiunea actului,*

---

[1] A se vedea Traian Ionaşcu, Brădeanu, *Drepturile reale principale,* Ed. Academiei, Bucureşti, 1978, pag. 185.

Scanned with OKEN Scanner

unei a treia persoane care ar avea şi ar fi conservat, după lege, oarecare drepturi asupra imobilului vândut".

Acest text de lege, se impune a fi coroborat cu prevederile *art. 712 C. proc. civ.*, potrivit căruia, *„până la transcriere, drepturile rezultând din actele menționate în articolul de mai sus nu se vor opune celor de al treilea, care au drepturi asupra bunului nemişcător chiar dacă au cunoştință de existența actelor de mai sus".*

Textele de lege mai sus prezentate guvernează, ceea ce doctrina numeşte principiul consensualismului în actele translative de proprietate, în sensul că dreptul se transferă de la înstrăinător la dobânditor prin simplul consimțământ, simpla convenție *(negotium)*, înscrierea în registrele de inscripțiuni şi transcripțiuni neavând decât efect de opozabilitate *erga omnes.*

Tot în categoria titularilor dreptului de restituire, persoane fizice, deosebit de prevederile *Legii nr. 112/1995*, sunt incluse *„persoanele fizice asociați ai persoanei juridice care deținea imobilele sau alte active în proprietate la data preluării acestora în mod abuziv".*

Trecând peste nesiguranța juridică a termenilor folosiți de legiuitor în acest text „ *...deținea...în proprietate...*" (deținerea sau detenția sunt specifice unui drept de creanță rezultând dintr-un contract - detenția precară atribut al chiriaşului, în timp ce dreptul de proprietate este un drept real), trebuie remarcat faptul că ipoteza creată de acest text de lege, impune o serie de condiții ce trebuie îndeplinite de solicitanți.

Astfel, apare ca o condiție *sine qua non* în cauză, existența unei persoane juridice ca proprietară a imobilului preluat în mod abuziv. Altfel spus, în acest caz nu există identitate între solicitant, între titularul dreptului de restituire şi titularul dreptului de proprietate la momentul preluării abuzive.

În timp ce titularul dreptului a fost o persoană juridică, titularul dreptului de restituire este o persoană (sau mai multe) ce a făcut parte din structura asociaților persoanei juridice.

Acest aspect presupune faptul că persoana juridică titulară a dreptului de proprietate şi-a încetat existența, şi-a pierdut capacitatea de folosință şi cea de exercițiu (personalitatea juridică), a fost dizolvată.

Prin acest text de lege, considerăm că legiuitorul realizează un nou caz legal, o nouă modalitate legală de distribuire a patri-

Scanned with OKEN Scanner

moniului social, după dizolvarea persoanei juridice, sau mai exact o modalitate de realizare, acum, a lichidării unei societăți comerciale dizolvate.

De asemenea prin amintitul text de lege, prin interpretarea coroborată şi a *art. 4 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* se creează o modalitate legală de formare a proprietății comune pe cote-parți, în sensul că, în situația în care restituirea imobilului se cere de către mai multe persoane care au avut calitatea de asociați, dreptul de proprietate asupra imobilului restituit va fi afectat de modalitatea coproprietății.

Pornind de la premisele anterior prezentate, respectiv faptul că acest text de lege îl considerăm, printre altele şi o modalitate de realizare a lichidării unei societăți comerciale dizolvate învederăm faptul că, legiuitorul din 2001 nu a realizat o co-relație perfectă între modalitățile de lichidare statuate în legile speciale din domeniu (*Codul comercial* şi *Legea 31/1990)* şi noul text de lege, respectiv *art. 3 lit. b) din Legea nr. 10/2001.*

Astfel, aşa cum prevedea *art. 217 alin. (2) din Codul comercial* (în vigoare în materie, în perioada de referință a *Legii nr. 10/2001*), *„în nici un caz societarul sau acționarul, pentru porțiunile ce i se cuvin, nu va lua în proprietate o parte sau totalitatea imobilului ce aparține societății, ci împărțirea imobilelor se va face prin licitațiune publică"*, ceea ce înseamnă că în situația lichidării unei societăți dizolvate al cărei patrimoniu cuprinde un imobil, împărțirea acestuia din urmă se realiza nu prin modalitatea partajului în natură, ci prin vânzarea imobilului la licitație şi împărțirea prețului[1].

Or, față de prevederea din *Legea nr. 10/2001*, care împarte dreptul pe cote-părți, şi restituie imobilul fostei persoane juridice, asociaților acesteia, Codul comercial prevede obligativitatea vânzării la licitație a bunului imobil, în scopul realizării împărțelii patrimoniului.

Evident, această necorelare se explică prin însuşi spiritul *Legii nr. 10/2001*, care vizează acoperirea prejudiciilor create prin abuzurile statului, prin deposedarea persoanelor juridice de imobilele ce le aveau în proprietate, ceea ce a dus efectiv la dizolvarea lor, tocmai prin restituirea în natură a acestora către

---

[1] A se vedea *Codul comercial adnotat,* Ed. Tribuna Craiova, 1994, pag. 278.

Scanned with OKEN Scanner

cei care au format structura asociaților şi care beneficiază din punct de vedere al dreptului comun de bunurile respectivei persoane juridice.

O scăpare nepermisă a legiuitorului este însă aceea referitoare la persoanele ce intră în categoria stabilită de *art. 3 lit. b) din Legea nr. 10/2001*, respectiv doar „*asociații*" fostei persoanei juridice proprietară a imobilului

Analiza terminologiei folosite în acest text de lege conduce la ideea că nu ar beneficia de această prevedere legală *acționarii* unei societăți comerciale, respectiv ai unei societăți comerciale pe acțiuni sau în comandită pe acțiuni (*înființate şi organizate după prevederile art. 77 şi urm.* şi *art. 127 şi urm.* din *Codul comercial)*.

Față de aceasta, susținem teza că interpretarea acestui text de lege se impune a fi făcută nu prin prisma termenilor literali şi literari ai legii, ci pornind de la spiritul legii, de la voința legiuitorului la momentul edictării ei.

În acest sens, termenul de „*asociat*" folosit în cuprinsul *art. 3 lit. b) din Legea nr. 10/2001* trebuie interpretat în sensul de parte contractantă într-un contract de societate, care a dat naştere unei persoane juridice în una din formele prevăzute de *art. 77 din Codul comercial.*

Pe această linie de gândire, susținem teza că beneficiază de aceste prevederi legale, nu numai asociații într-o societate comercială, ci, în general, toate persoanele care s-au asociat în una din formele colective de subiecte de drept, prevăzute de legile în vigoare la acel moment.

În acest sens beneficiază de aceste prevederi, spre exemplu, şi persoanele asociate sub imperiul *Legii nr. 21/1924*[1] *pentru persoanele juridice - Asociații şi Fundații* – şi, în general, orice persoană fizică, parte într-un contract de societate ce a stat la baza înființării, organizării şi funcționării unei persoane juridice.

Altfel spus, *asociat* în sensul *Legii nr. 10/2001* este partea din contractul de societate al unei societăți comerciale, indiferent de forma în care aceasta a ființat şi a funcționat: societate în nume colectiv, societate în comandită sau în comandită pe acțiuni, societate anonimă (actualele societăți cu răspundere limitată), societate pe acțiuni, într-o asociație non-profit etc.

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 27/06.02.1924.

Scanned with OKEN Scanner

A accepta o altă teză, în sensul excluderii *acționarilor* din categoria titularilor stabiliți de *art. 3 lit. b) din Legea nr. 10/2001* și *art. 6 lit. b) din H.G. nr. 614/2001*, ar însemna să realizăm o discriminare nepermisă și nejustificată, între posibilii titulari ai dreptului de restituire.

Noutatea absolută a *Legii nr. 10/2001*, în problema celor îndreptățiți la restituire, este includerea în categoria acestora și a *persoanelor juridice.*

În acest sens, *art. 3 lit. c) din Legea nr. 10/2001 și art. 6 lit. c) din H.G. nr. 614/2001* dispune că sunt îndreptățiți la măsurile reparatorii constând în restituirea în natură sau, după caz, prin echivalent, și *„persoanele juridice, proprietari ai imobilelor preluate în mod abuziv de stat, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice, după data de 06.03.1945 [...]".*

Un prim aspect ce se impune a fi subliniat relativ la această categorie de titulari este acela că, prin persoane juridice, în sensul legii, trebuie înțelese atât societățile comerciale în oricare din formele reglementate de *art. 77 din Codul Comercial,* asociațiile fără scop lucrativ și fundațiile înființate și organizate sub imperiul *Legii nr. 21/1924,* partidele politice, sindicatele și, în general, orice altă persoană juridică, în sensul de entitate juridică titulară a unei personalități juridice, și implicit a unui patrimoniu.

Altfel spus, domeniul de aplicare al *art. 3 lit. c) din Legea nr. 10/2001 și art. 6 lit. b) din H.G. nr. 614/2001*, nu trebuie restrâns doar la societățile comerciale și partidele politice, persoane juridice despre care se vorbește expres în textul legii, ci de acest text de lege beneficiază orice subiect colectiv de drept, care s-a caracterizat printr-o organizare de sine stătătoare și un patrimoniu propriu, afectat realizării unui anume scop, în acord cu legea, și care era titular de drepturi subiective și obligații civile[1] .

Pentru a putea beneficia de prevederile *art. 3 lit. c) din Legea nr. 10/2001 și art. 6 lit. c) din H.G. nr. 614/2001* solicitantul trebuie să facă dovada îndeplinirii condiției prevăzute de *art. 3*

---

[1] În ceea ce privește definiția persoanei juridice, a se vedea Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil, op. cit.*, pag. 347-348.

Scanned with OKEN Scanner

lit. c) teza II din Legea nr. 10/2001 şi art. 6 lit. c) teza a II-a, şi lit. d) din H.G. nr. 614/2001, care dispune că acordarea măsurilor reparatorii către persoanele ce fac parte din această categorie *„este condiționată de continuarea activității ca persoană juridică până la data intrării în vigoare a prezentei legi sau de împrejurarea ca activitatea lor să fi fost interzisă sau întreruptă în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, iar acestea să-şi fi reluat activitatea după data de 22 decembrie 1989, dacă, prin hotărâre judecătorească se constată că sunt aceeaşi persoană juridică cu cea desființată sau interzisă".*

Aceeaşi condiție este impusă şi partidelor politice, statuându-se în mai sus arătatele texte de lege, că acestea pot beneficia de măsurile reparatorii, numai în situația în care activitatea lor a fost interzisă sau întreruptă în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dar şi-au reluat activitatea în condițiile legii.

Deci, pot beneficia de prevederile legii doar acele persoane juridice care fac dovada fie a continuității personalității lor juridice, fie a faptului că personalitatea lor juridică a încetat printr-o măsură abuzivă a statului, cu condiția însă, ca, în noua societate democratică creată după 22.12.1989, să-şi fi reluat activitatea, iar printr-o hotărâre judecătorească să se constate că există identitate între persoana juridică desființată sau interzisă şi persoana juridică acum înființată.

Această prevedere se încadrează perfect în textele *Legii nr. 10/2001,* coroborându-se în special cu *art. 3 lit. b) din lege şi art. 6 lit. b) din H.G. nr. 614/2001*, în sensul că dacă persoana juridică nu şi-a continuat activitatea şi nici nu s-a reînființat după 22.12.1989, ea, ca subiect colectiv de drepturi, nu poate beneficia de dreptul de restituire. În schimb, de acest drept vor beneficia persoanele fizice ce s-au asociat în scopul naşterii persoanei juridice, în condițiile *art. 3 lit. b) din lege şi art. 6 lit. b) din H.G. nr. 614/2001.*

Superioritatea, reglementării din *Legea nr. 10/2001* a acestei materii a titularilor dreptului de restituire, față de cea cuprinsă în *Legea nr. 112/1995*, rezidă şi în aceea că, dacă acest din urmă act normativ instituie o incapacitate de a li se restitui dreptul de proprietate foştilor proprietari, cărora li s-au preluat de către stat imobilele, şi care, la data intrării în vigoare

Scanned with OKEN Scanner

a legii nu mai aveau cetățenie română, prin noua reglementare această incapacitate legală absolută este îndepărtată.

Față de aceste considerente, având în vedere şi prevederile *art. 52 din Legea nr. 10/2001* potrivit cărora *„la data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă orice alte dispoziții contrare"* - şi cum dispoziția cuprinsă în *art. 4 din Legea nr. 112/1995* este contrară *Legii nr. 10/2001*, considerăm că pot beneficia de măsurile reparatorii statuate de *Legea nr. 10/2001*, atât cetățenii români (indiferent de domiciliu sau de reşedință), precum şi cetățenii străini şi apatrizii, în general orice persoană fizică indiferent de cetățenia sau de domiciliul ei, cu singura condiție, aceea de a face dovada faptului că este titulara dreptului de proprietate a imobilului, la data preluării, sau este moştenitor (legal sau testamentar) al fostului proprietar.

Îndepărtându-se incapacitatea mai sus arătată, legiuitorul a îndepărtat discriminarea făcută prin *Legea nr. 112/1995*, statuând de data aceasta, cu valoare de principiu, că beneficiază de prevederile noii legi toate persoanele fizice foste proprietare ale imobilelor preluate abuziv.

În ceea ce priveşte persoanele juridice, titulare ale dreptului de restituire, *Legea nr. 10/2001*, nu conține nici o prevedere relativ la sediul şi implicit naționalitatea acestora.

Însă aceste prevederi legale, evident trebuie coroborate cu prevederile din alte legi speciale, care guvernează regimul juridic al imobilelor. În acest sens, aducem în atenție prevederile *Legii nr. 54/1998*[1] *privind circulația juridică a terenurilor.*

Astfel, potrivit *art. 3 alin. (1) din Legea nr. 54/1998, „cetățenii străini şi apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor"*.

Acest text de lege care reia cu fidelitate prevederile *art. 41 alin. (2) din Constituție*, reprezintă, evident, o incapacitate absolută a cetățenilor străini şi apatrizilor, de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor în România, atât prin acte, cât şi prin fapte juridice.

În ceea ce priveşte materia ce face obiectul prezentului studiu – restituirea imobilelor abuziv preluate de stat, acesta reprezintă un act juridic, şi atâta timp cât această restituire sub

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 102/04.03.1998.

Scanned with OKEN Scanner

imperiul *Legii nr. 10/2001* are ca obiect imobile terenuri, de ea nu pot beneficia cetățenii străini și apatrizi.

Întrucât cetățenilor străini și apatrizilor le este interzis de a dobândi, *lato sensu*, dreptul de proprietate asupra terenurilor, atât prin acte, cât și prin fapte juridice, rezultă că ei nu vor putea beneficia de măsurile reparatorii ale *Legii nr. 10/*2001, nici ca titulari în nume propriu, nici ca moștenitori ai foștilor proprietari asupra unor astfel de terenuri.

De plano, pentru a evita orice confuzie, arătăm că cetățenii străini și apatrizii, foști proprietari ai imobilelor abuziv preluate, sau moștenitori ai foștilor proprietari pot redobândi dreptul de proprietate asupra oricăror alte bunuri mobile sau imobile, în România.

În ceea ce privește regimul juridic al terenurilor ce fac obiectul *Legii nr. 10/2001,* relativ la drepturile cetățenilor străini sau ale apatrizilor, apreciem că acesta trebuie privit distinct, după cum avem de a face cu terenuri fără construcții, sau terenuri cu construcții.

Când obiectul restituirii sub imperiul *Legii nr. 10/2001* îl constituie terenuri cu construcții, întrucât cetățeanului străin sau apatridului ori persoanei juridice străine îi este permis să dobândească în proprietate orice alte bunuri (deci și construcții), cu excepția numai a dreptului de proprietate asupra terenului (nu și a altor drepturi reale), aceștia dobândesc ca efect al aplicării legii un drept de proprietate asupra construcției, corelativ cu nașterea, *ope legis*, în patrimoniul lor a unui drept de superficie[1], constând în dreptul de proprietate asupra construcției și de folosință asupra terenului, pe durata existenței construcției.

Așa fiind, credem că, din interpretarea coroborată a prevederilor *art. 3 din Legea nr. 10/2001* și a *art. 3 din Legea nr. 54/1998,* suntem în prezența unui nou caz de constituire legală a dreptului de superficie, alături de cel prevăzut de *art. 30 Codul familiei*, și cel care rezultă din interpretarea și aplicarea prevederilor *art. 3 alin. (1) și (3) din Legea nr. 54/1998.*

---

[1] A se vedea I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, *op. cit.*, pag. 293; *idem*, *Proprietatea publică și privată asupra imobilelor în România*, *op. cit.*, pag. 173.

Scanned with OKEN Scanner

În situația în care obiect al *Legii nr. 10/2001*, îl reprezintă terenuri fără construcții, întrucât legea interzice cetățenilor străini sau apatrizilor, să dobândească în proprietate, în orice mod (subl. ns), terenuri, aceştia nu vor putea beneficia de măsurile reparatorii ale acestui act normativ.

Dacă, în aplicarea *Legii nr. 10/2001* calitatea de titulari ai dreptului de restituire o au deopotrivă un cetățean străin sau apatrid şi un cetățean român, cetățeanul străin sau apatridul va putea dobândi, ca efect al restituirii, doar un drept de proprietate asupra construcției (dacă aceasta face obiectul dreptului de restituire) în timp ce dreptul de proprietate asupra terenului va intra în patrimoniul celuilalt titular, cetățean român.

Însă, având în vedere că, evident construcția şi terenul formează un tot unitar, *ope legis* cetățeanul străin sau apatridul va dobândi un drept de folosință asupra terenului aferent construcției, drept care cumulat cu proprietatea asupra construcției, naşte un drept legal de superficie în favoarea sa.

După cum am arătat, întrucât cetățenilor străini şi apatrizilor le este interzis de a dobândi, *lato sensu*, dreptul de proprietate asupra terenurilor, rezultă că ei nu vor putea beneficia de măsurile reparatorii ale *Legii nr. 10/*2001, nici ca titulari în nume propriu, nici ca moştenitori ai foştilor proprietari ai unor astfel de terenuri, nici în natură, nici prin echivalent.

Argumentul tezei mai sus expuse, rezidă în diferența ce trebuie făcută între două instituții: *imposibilitatea restituirii în natură a imobilului teren* şi *incapacitatea absolută a cetățenilor străini şi a apatrizilor de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor.*

Incapacitatea absolută a cetățenilor străini şi a apatrizilor de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor, este instituită printr-un text de lege de forță juridică constituțională, respectiv *art. 41 alin. (2) din Constituție*, potrivit căruia *„cetățenii străini şi apatrizii nu pot dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor".*

Ca atare, este exclusă posibilitatea juridică pentru această categorie de persoane, datorită statutului lor civic, de a dobândi în patrimoniu dreptul real de proprietate asupra terenurilor, chiar dacă aceştia, au fost titularii dreptului real de proprietate asupra acestor imobile, şi acestea au fost preluate în mod abuziv de către stat, iar acum fac obiectul *Legii nr. 10/2001.*

Scanned with OKEN Scanner

În această stare legislativă o întrebare firească: pot beneficia cetățenii străini şi apatrizii de restituirea prin echivalent a imobilului teren preluat în mod abuziv? Sau, altfel spus, li se poate restitui cetățenilor străini sau apatrizilor, dreptul de proprietate asupra terenurilor, prin echivalent ?

Răspunsul nostru la această întrebare este negativ întrucât dreptul la echivalentul valoric al unui bun, în speță teren, presupune cu necesitate existența *a priori* a unui drept asupra acelui bun.

Or, în cazul supus analizei, este exclusă posibilitatea dobândirii dreptului de proprietate asupra terenurilor, şi ca atare neexistând dreptul, este imposibilă cuantificarea valorică a acestuia.

Acest punct de vedere are valoare de principiu, dovadă fiind şi teza din doctrina interbelică, potrivit căreia, *„dreptul la valoarea unui bun presupune un drept asupra însuşi acestui bun, drept pe care Constituția nu-l conferă străinului"* [1].

Incapacitatea absolută a cetățenilor străini şi a apatrizilor de a dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor nu trebuie confundată cu imposibilitatea restituirii în natură a imobilului teren, instituție reglementată de *art. 1 alin. (2) teza I din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia *„în cazurile în care restituirea în natură nu este posibilă se vor stabili măsuri reparatorii prin echivalent"* si *art. 1 alin. (2) teza a II-a din H.G. nr. 614/2001* potrivit căruia *„legea instituie principiul restituirii în natură a imobilelor, iar în cazurile în care aceasta nu este posibilă se prevăd măsuri reparatorii prin echivalent..."*.

În acest sens arătăm că incapacitatea vizează însăşi existența dreptului de proprietate asupra terenurilor, în patrimoniul străinului sau al apatridului, în timp ce imposibilitatea restituirii în natură vizează acele situații în care dreptul în cauză există, însă bunul ce reprezintă obiectul dreptului, datorită motivelor stabilite de însăşi *Legea nr. 10/2001*, fie nu mai există material (a fost distrus, demolat etc.), fie, deşi există material, datorită actelor de dispoziție juridică încheiate în legătură cu el, şi permise de lege, nu mai poate fi înapoiat în materialitatea lui, persoanei îndreptățite.

---

[1] A se vedea D. Alexandresco, *Principiile dreptului civil român*, vol. I, pag. 176.

Scanned with OKEN Scanner

Arătăm că *Legea nr. 10/2001*, în *art. 18* şi *H.G. nr. 614/2001, în art. 9 alin. (1),* prevăd în mod expres şi limitativ, cazurile în care măsurile reparatorii se stabilesc numai în echivalent, iar printre aceste cazuri, nu este reglementată posibilitatea obținerii de către foştii proprietari cetățeni străini sau apatrizi a unui echivalent bănesc sau în altă formă, a dreptului de proprietate asupra terenului ce nu poate face obiectul dreptului de restituire.

Cu alte cuvinte, legiuitorul nu a creat posibilitatea, nici prin *Legea nr. 10/2001* ca foştii proprietari, acum cetățeni străini sau apatrizi, să obțină un echivalent bănesc al unui drept pe care nu pot să-l dobândească datorită incapacității absolute instituită chiar de *Constituție.*

Secţiunea a 2-a. Statutul juridic al succesorilor foştilor proprietari ai imobilelor abuziv preluate, ca titulari ai dreptului de restituire

Potrivit *art. 4 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 şi art. 6 lit. e) din H.G. nr. 614/2001, „de prevederile prezentei legi beneficiază şi moştenitorii persoanelor fizice îndreptățite"*, prevedere similară cu cea cuprinsă în *art. 1 alin. (2) din Legea nr. 112/1995.*

Acest text de lege este aplicabil situațiilor în care titularul – persoană fizică – al dreptului de proprietate la data preluării, este mort, fie că suntem în situația unei morți naturale, fie a unei morți declarată judecătoreşte[1].

Evident, la rezolvarea cererii de restituire, dreptul moştenitorului solicitant, va fi stabilit prin aplicarea corectă şi întru totul a principiilor guvernatoare ale moştenirii legale[2] (principiul clasei de moştenitori în ordinea stabilită de lege; principiul proximității gradului de rudenie, între moştenitorii din aceeaşi clasă; principiul împărțirii în părți egale – pe capete – între rude

---

[1] Pentru condițiile necesare declarării judecătoreşti a morții, *a se vedea* Gh. Beleiu, *Drept civil român. Introducere în dreptul civil. Subiectele dreptului civil,* Ed. Şansa, Bucureşti 1994, pag. 269-277.

[2] Pentru detalii privind principiile devoluțiunii succesorale legale şi excepțiile acestora *a se vedea* M. Eliescu, *Curs de succesiuni,* Ed. Humanitas, 1997, pag. 61; F. Deak, *Tratat de drept succesoral,* Ed. Actami, Bucureşti, 1999, pag. 81; D. Chirică, *Drept civil. Succesiuni,* Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1996, pag. 37-47.

Scanned with OKEN Scanner

din aceeaşi clasă şi de acelaşi grad) şi ale moştenirii testamentare.

O prevedere legală de o natură juridică aparte este cea cuprinsă în *art. 4 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia, „*succesibilii care, după data de 6 martie 1945, nu au acceptat moştenirea sunt repuşi de drept în termenul de acceptare a succesiunii pentru bunurile care fac obiectul prezentei legi; cererea de restituire are valoare de acceptare a succesiunii pentru bunurile a căror restituire se solicită în temeiul prezentei legi*", o prevedere de aceeaşi factură fiind cuprinsă şi în *art. 14 din Legea nr. 112/1995*.

Această dispoziţie legală reprezintă o modalitate specială de evitare a prevederilor *art. 700 şi 701 din Codul civil,* care sancţionează succesibilii care nu şi-au exercitat dreptul de opţiune succesorală, cu pierderea calităţii de moştenitor, transformându-i în străini de moştenire[1].

Plecând de la această prevedere legală, existentă atât în corpul *Legii nr. 10/2001*, cât şi al *Legii nr. 112/1995*, potrivit căreia, cererea de restituire are valoare de acceptare a succesiunii pentru bunurile a căror restituire se solicită în temeiul prezentei legi, apare cu evidenţă întrebarea dacă moştenitorii renunţători la succesiune, fie anterior intrării în vigoare a *Legii nr. 112/1995*, fie de la data intrării în vigoare a acesteia şi până la apariţia *Legii nr. 10/2001* beneficiază sau nu de măsurile reparatorii stabilite de *Legea nr. 10/2001?*

În literatură, s-a exprimat opinia că au vocaţie la reconstituirea dreptului, inclusiv moştenitorii renunţători la succesiune, anterior adoptării *Legii nr. 11271995*[2], cu motivaţia că legiuitorul a înţeles să instituie un regim special, derogator de la dreptul comun, tocmai datorită caracterului reparator al dispoziţiilor legii.

În ce ne priveşte exprimăm opinia că este exclusă posibilitatea dobândirii de către moştenitorii care au renunţat la moştenire, să fie titulari ai dreptului de restituire (reconstituire).

---

[1] Pentru amănunte privind opţiunea succesorală *a se vedea* M. Eliescu, *Curs de succesiuni*, Ed. Humanitas, 1997, pag. 318 şi urm.; F. Deak, *Tratat de drept succesoral*, Ed. Actami, Bucureşti, 1999, pag. 420 şi urm.; D. Chirică, *Drept civil. Succesiuni*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1996, pag. 200 şi urm.

[2] A se vedea E. Chelaru, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, 2000, pag. 72.

Scanned with OKEN Scanner

Aceasta pentru că atât *art. 4 alin. (3) din Legea nr. 10/2001* cât şi *art. 5 alin. (4) din Legea nr. 112/1995* fac referire la moştenitori, or, potrivit *art. 696 Codul civil. „eredele ce renunţă este considerat că nu a fost niciodată erede"*, situaţie în care, ori cât de supli am fi în raţionamente juridice nu putem trece peste textul care-l face străin de moştenire pe succesibilul care a renunţat la această calitate a sa.

Dacă legiuitorul ar fi dorit să instituie un regim derogator de la dreptul comun, şi să dea noţiunii de moştenitor acceptant un alt înţeles, ar fi trebuit să prevadă expres că şi succesibilii renunţători pot fi titulari ai dreptului de reconstituire.

Faţă de aceste considerente, se impune a se face, cu ocazia analizei unei cereri de restituire, distincţia între situaţia moştenitorilor renunţători care, aşa cum am arătat, fiind străini de moştenire, nu pot beneficia de noile prevederi din *art. 4 alin. (2) şi (3) din Legea nr. 10/2001*, şi situaţia moştenitorilor neacceptanţi, care însă vor beneficia de aceste prevederi, în condiţiile mai sus prezentate[1].

Aşa cum am mai arătat, acest caz legal de repunere în termenul de acceptare a succesiunii, nu este singular în legislaţia românească, o instituţie similară (chiar identică) fiind reglementată de *art. 13 din Legea nr. 18/1991*[2].

Secţiunea a 3-a. Categorii de persoane excluse de la măsurile reparatorii stabilite de Legea nr. 10/2001

O interdicţie de o natură juridică aparte, prevăzută de chiar *Legea nr. 10/2001 şi H.G. nr. 614/2001*, vizează situaţia acelor persoane, titulare ale dreptului de proprietate asupra unor imobile abuziv preluate, dar care au primit despăgubiri potrivit acordurilor internaţionale încheiate de România cu diferite alte state, cu privire la reglementarea problemelor financiare în suspensie.

---

[1] În acelaşi sens, *a se vedea* I. Adam, *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale*, *op. cit.*, pag. 95.

[2] A se vedea I. Adam, *Proprietatea publică şi privată asupra imobilelor în România*, *op. cit.*, pag. 264-265.

Scanned with OKEN Scanner

În acest sens, *art. 5 din Legea nr. 10/2001 şi art. 7 lit. a) din H.G. nr. 614/2001* dispun că *„nu sunt îndreptăţite la restituire sau la alte măsuri reparatorii, persoanele care au primit despăgubiri potrivit acordurilor internaţionale încheiate de România privind reglementarea problemelor financiare în suspensie, enumerate în anexa care face parte integrantă din prezenta lege”.*

Lista anexă la *Legea nr. 10/2001* stabileşte că intră în această categorie, persoanele care au primit despăgubiri în baza următoarelor acorduri internaţionale privind reglementarea problemelor financiare în suspensie:

1. Acordul între România şi Republica Austria, semnat la Bucureşti la 3 iulie 1963, intrat în vigoare la 27 aprilie 1965, ratificat prin *Decretul nr. 784 din 31 decembrie 1963*, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 25 din 31 decembrie 1963;

2. Acordul între Guvernul României, pe de o parte, şi Guvernul Regatului Belgiei şi Marelui Ducat de Luxemburg, pe de altă parte, semnat la Bucureşti la 13 noiembrie 1970, intrat în vigoare la 9 septembrie 1971, aprobat prin *H.C.M. nr. 197 din 2 martie 1971;*

3. Acordul între România şi Regatul Danemarcei, semnat la Bucureşti la 17 martie 1960, intrat în vigoare la 12 septembrie 1960, ratificat prin *Decretul nr. 173/1960*, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 8 din 17 iunie 1960;

4. Acordul între România şi Republica Franceză, semnat la Bucureşti la 9 februarie 1959, intrat în vigoare la data semnării, ratificat prin *H.C.M. nr. 353 din 25 martie 1959;*

5. Acordul între România şi Grecia, semnat la Atena la 2 septembrie 1966, intrat în vigoare la data semnării, ratificat prin *Decretul nr. 956 din 30 noiembrie 1966*, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 76 din 6 decembrie 1966;

6. Acordul între România şi Guvernul Italiei, semnat la Roma la 23 ianuarie 1968, intrat în vigoare la 7 martie 1972, ratificat prin *Decretul nr. 569 din 4 iulie 1968*, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 91 din 10 iulie 1968;

7. Acordul între Guvernul României şi Guvernul Regatului Unit al Marii Britanii şi Irlandei de Nord, semnat la Londra la 10 noiembrie 1960, intrat în vigoare la data semnării;

8. Acordul între România şi Regatul Norvegiei, semnat la Bucureşti la 21 mai 1964, intrat în vigoare la 5 aprilie 1966, rati-

Scanned with OKEN Scanner

ficat prin *Decretul nr. 425 din 5 iulie 1965*, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 22 din 9 iulie 1965;

9. Acordul între Guvernul României şi Guvernul Regal al Olandei, semnat la Haga la 8 mai 1967, intrat în vigoare la 31 iulie 1967, aprobat prin *H.C.M. nr. 1.645 din 13 iulie 1967;*

10.Acordul între Guvernul României şi Guvernul Republicii Turcia, semnat la Bucureşti la 22 iunie 1965, intrat în vigoare la 15 martie 1967, ratificat prin *Decretul nr. 623 din 19 august 1965*, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 28 din 20 august 1965;

11.Acordul între Guvernul României şi Guvernul Canadei, semnat la Ottawa la 13 iulie 1971, intrat în vigoare la 14 decembrie 1971, ratificat prin *Decretul nr. 373 din 18 octombrie 1971*, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 136 din 27 octombrie 1971;

12.Acordul între România şi Statele Unite ale Americii, semnat la Washinghton la 30 martie 1960, intrat în vigoare la data semnării.

Enumerarea făcută în această anexă este exemplificativă, fapt de altfel expres statuat de însăşi Legea nr. 10/2001 care dispune că nu sunt îndreptăţite la restituire sau la alte măsuri reparatorii, persoanele care au primit despăgubiri potrivit oricăror alte asemenea acorduri încheiate de România cu alte state privind reglementarea problemelor financiare în suspensie.

În acest sens este şi reglementarea din *art. 7 lit. a) teza a II-a din H.G. nr. 614/2001*, potrivit căruia *„enumerarea din anexă nu este limitativă, lista putând fi completată, astfel cum rezultă din prevederile lit. m) din anexa la lege, cu orice asemenea acorduri încheiate de România cu alte state privind reglementarea problemelor financiare în suspensie”.*

Raţiunea legiuitorului de a exclude aceasta categorie de persoane de la masurile reparatorii rezidă în aceea că acestea au primit despăgubiri, potrivit acordurilor internaţionale, la care România este parte, astfel că dacă n-ar fi excluse, s-ar realiza o dubla despăgubire.

Or, voinţa legiuitorului este aceea de a se realiza pe cât posibil repararea în natură, şi unde nu este posibil prin echivalent, însă numai pentru acele persoane îndreptăţite, care niciodată, şi sub nici o formă, nu au primit vreo despăgubire.

Scanned with OKEN Scanner

De asemenea, potrivit art. 7 lit. b) si c) din H.G. nr. 614/2001, nu beneficiază de măsurile reparatorii prevăzute de lege, *„foştii proprietari şi moştenitorii acestora pentru terenurile al căror regim juridic este reglementat prin Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, şi prin Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi ale Legii nr. 169/1997"* precum şi *„foştii proprietari, culte religioase sau comunitățile minorităților naționale, ai imobilelor preluate de stat sau de alte persoane juridice al căror regim juridic va fi reglementat prin acte normative speciale"*.

În ceea ce priveşte excluderea foştilor proprietari sau moştenitorii acestora pentru terenurile al căror regim juridic este reglementat prin *Legea fondului funciar nr. 18/1991*, republicată, şi prin *Legea nr. 1/2000* pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole si celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor *Legii fondului funciar nr. 18/1991* si ale *Legii nr. 169/1997*, apreciem că legiuitorul a avut în vedere că măsurile reparatorii ce se impuneau, au fost stabilite prin această lege, care a permis reconstituirea şi constituirea, unde a fost cazul, a dreptului de proprietate asupra imobilelor preluate.

Şi *Legea nr. 18/1991,* ca şi *Legea nr. 10/2001*, are un caracter reparator, şi, mai mult, *Legea nr. 18/1991* a consacrat ca măsură reparatorie numai restituirea în natură, fără să permită restituirea în echivalent.

Excluderea foştilor proprietari culte religioase sau comunități ale minorităților naționale, ai imobilelor preluate de stat sau de alte persoane juridice de la măsurile reparatorii reglementate de *Legea 10/2001*, este justificată, apreciem noi, de necesitatea unei reglementări amănunțite a statutului juridic al unor astfel de imobile, clarificarea unui astfel de statut, şi numai după aceea, o reglementare globală a modului de restituire.

Scanned with OKEN Scanner

Capitolul IV
Restituirea – modalitate de realizare a reparării integrale a prejudiciilor cauzate prin preluarea abuzivă a imobilelor

Secţiunea 1. Consideraţii generale privind noţiunea de restituire

După Revoluția din decembrie 1989, care a generat căderea regimului totalitar comunist, noul stat democratic, supus unor principii între care cel al ocrotirii proprietății private era primordial, a încercat elaborarea, edictarea unor norme de drept, prin intermediul cărora, să fie dacă nu anulate, cel puțin atenuate, efectele măsurilor abuzive (naționalizare, expropriere, rechiziție etc.), prin care proprietatea privată a fost pur şi simplu desființată.

Pe această linie de legiferare a reparării abuzurilor săvârşite de stat prin măsurile grosolane de trecere a bunurilor din proprietatea privată în proprietatea statului, în perioada ulterioară Revoluției din decembrie 1989 au fost edictate o serie de acte normative menite a reconstitui dreptul de proprietate privată, în special asupra imobilelor, întrucât în legătură cu acestea – având în vedere valoarea lor intrinsecă deosebită, au existat cele mai multe abuzuri.

Din punct de vedere semantic, noțiunea de *restituire*, are un conținut juridic diferit de cel al noțiunii de *reconstituire* sau *reîmproprietărire*.

Astfel, reconstituirea vizează ipoteza încetării existenței, în patrimoniul unei persoane anume determinate, a însăşi dreptului, în speță a dreptului real de proprietate asupra unui imobil.

Scanned with OKEN Scanner

În schimb restituirea conduce la ipoteza în care dreptul de proprietate există ca drept subiectiv civil, însă a fost golit de conținutul său, întrucât bunul asupra căruia titularul își exercită prerogativele dreptului respectiv, a fost preluat de stat.

Cu alte cuvinte, reconstituirea, reîmproprietărirea vizează existența anterioară a unei măsuri de desființare, de încetare a însăşi dreptului, o măsură *ipso iure*, în timp ce restituirea presupune o măsură prin care a fost golit de conținut dreptul, o măsură *ipso re*.

În atare situație, prin reconstituire se vizează (re)naşterea unui drept subiectiv – în speță dreptul real de proprietate, în timp ce prin restituire se urmăreşte materializarea unui drept existent, prin crearea posibilității ca titularul său să-şi exercite prerogativele acestuia, asupra unui bun individual determinat – în speță un bun imobil.

În sensul diferenței mai sus învederate, arătăm că prin drept înțelegem posibilitatea recunoscută de normele de drept unei persoane ca în limitele stabilite de lege, să aibă o conduită şi să poată pretinde celorlalți participanți la circuitul civil, să aibă o conduită corespunzătoare, adică să dea, să facă sau să nu facă ceva, în caz contrar putând apela la forța coercitivă a statului[1].

Or, reconstituirea vizează tocmai (re)crearea acestei posibilități a unui subiect de drept de a avea o anumită conduită în cadrul circuitului civil, în timp ce restituirea care presupune existența acestei posibilități, a acestei conduite, recunoscute de lege, vizează realizarea posibilității materializării acestei conduite, prin manifestarea ei asupra unui bun individual determinat.

Raportându-ne la problematica analizată, prin reconstituire se urmăreşte (re)naşterea însăşi dreptului de proprietate asupra imobilelor, iar prin restituire se urmăreşte înapoierea către titularii dreptului de proprietate a bunurilor imobile preluate.

Diferențierea celor două noțiuni, nu este o simplă speculație fără importanță practică, deosebirile subliniate, având reflexii importante în plan jurisprudențial, în ceea ce priveşte posibilitățile diferitelor persoane de a-şi valorifica drepturile.

---

[1] A se vedea M. Răchită, E. Lupan, D. Popescu, *Drept civil. Teoria generală*, *op. cit.*, pag. 64.

Scanned with OKEN Scanner

Aceasta pentru că orice dispoziție legală, oricât de specială ar fi ea, trebuie să fie supusă în întregime principiilor generale de drept.

Or, dacă ne referim la materia analizată, dacă vorbim de reconstituirea dreptului vom avea în vedere doar anumite situații – imobilele preluate *cu titlu valabil* şi eventual imobilele preluate *fără titlu valabil,* în timp ce restituirea nu poate viza decât imobilele preluate *fără titlu,* adică în fapt.

Necesitatea creării unei jurisprudențe care să se remarce prin acuratețea juridică a soluțiilor propuse impune sublinierea atât a deficiențelor şi carențelor legislative dar implicit şi a soluțiilor ce vizează corectarea lor.

Astfel, nu putem omite concepția „eclectică" atât a *Legii nr. 112/1995,* cât şi a *Legii nr. nr. 10/2001* care, fără a face distincția necesară între cele două noțiuni, dispun în acelaşi timp atât restituirea imobilelor, cât şi reconstituirea dreptului de proprietate, indiferent de valabilitatea sau nevalabilitatea titlului de proprietate al statului, sau chiar indiferent de existența sau inexistența acestuia.

Or, acuratețea juridică a soluției rezidă tocmai în aplicarea corectă a uneia sau alteia dintre cele două măsuri: restituirea, în situația imobilelor preluate *fără titlu,* iar reconstituirea, în cazul imobilelor preluate *cu titlu valabil* şi chiar a celor *fără titlu valabil.*

Deci, pentru o corectă aplicare a legilor se impune a se face distincția între statutul juridic al imobilelor preluate *cu titlu* şi al imobilelor preluate *fără titlu*[1] din punct de vedere al dobândirii dreptului de proprietate. De asemenea, în cazul imobilelor preluate *cu titlu* trebuie să facem distincție între statutul juridic al celor preluate *cu titlu valabil* şi al celor preluate *fără titlu valabil* .

Dacă obiectul analizei îl reprezintă imobile preluate *cu titlu,* respectiv imobile a căror preluare s-a făcut în baza unor legi specifice perioadei respective, indiferent dacă litera şi spiritul acelor legi au fost corect aplicate, atunci măsura de reparație ce se impune este evident cea a reconstituirii dreptului de proprietate.

---

[1] Pentru amănunte *a se vedea supra,* Cap.1, secțiunea a 2-a.

Scanned with OKEN Scanner

Acest aspect este cu atât mai evident în cazul imobilelor preluate de stat *cu titlu valabil,* adică prin corectă aplicare, la situații determinate a diverselor legi.

Or, atâta timp cât statul a dobândit dreptul de proprietate ca efect al acestor legi - *ope legis* – chiar fără a fi necesară înscrierea acestui drept în registrele de publicitate imobiliară, este evident că dreptul real a fost transferat prin această modalitate legală, din patrimoniul particularului în patrimoniul său.

Deci, pentru a vorbi din nou de titular al dreptului de proprietate, relativ la persoana de la care a operat amintitul transfer, este necesară reconstituirea acestui drept în patrimoniul său, respectiv un (re)transfer al dreptului real de proprietate, de data aceasta de la stat către proprietarul particular, bineînțeles tot prin intermediul legii, respectându-se astfel şi principiul simetriei actelor juridice – prin lege a fost transferat dreptul la stat, prin lege este (re)transferat la particular.

Exprimăm opinia că, în cazul în care legile de preluare au fost aplicate corect în fiecare situație concretă, statul a devenit proprietar ca urmare a faptului că titlul în baza căruia dreptul de proprietate de la fostul proprietar către stat a fost un titlu valabil (valabilitate care urmează să fie apreciată numai de instanțele de judecată în situația în care este contestată).

Ca atare, în situația unui imobilul trecut în proprietatea statului *cu titlu valabil,* întrucât dreptul de proprietate s-a transferat din patrimoniul fostului proprietar şi a intrat în patrimoniul statului, este impropriu termenul de *restituire* folosit de către legiuitor întrucât ne aflăm într-un veritabil caz *de reconstituire* a dreptului de proprietate către fostul proprietar.

Situația este similară, apreciam noi, şi în situația imobilelor preluate fără *titlu valabil*. După cum am mai arătat, sunt imobile preluate fără *titlu valabil* acele imobile a căror trecere s-a realizat cu încălcarea chiar a dispozițiilor legii de preluare.

Pentru a şti dacă este vorba despre un caz de restituire a imobilului sau de reconstituire a dreptului de proprietate, se impune a răspunde la întrebarea, dacă în această situație statul a dobândit în patrimoniul său dreptul de proprietate asupra imobilului preluat sau nu, sau altfel spus dacă a operat transferul dreptului de proprietate de la particular la stat.

În cazul legilor de naționalizare care au liste anexe în care sunt identificate persoanele ale căror imobile au făcut obiectul trecerii în proprietatea statului, cu descrierea imobilelor ce se

Scanned with OKEN Scanner

preiau de la aceste persoane, aşa cum am arătat[1], operând transferul dreptului de proprietate prin însăşi efectul legii suntem în cazul unei reconstituiri a dreptului de proprietate.

În cazul legilor care nu cuprind astfel de liste anexe, dar în baza cărora s-au emis acte administrative de preluare a imobilelor, situaţia este oarecum similară, având în vedere efectul similar al acestor acte administrative, care emise fiind de un organ al statului, îmbracă forma oficialităţii şi legalităţii, cel puţin prezumată. Or, şi în această situaţie, având în vedere faptul că transferul proprietăţii de la particular la stat a operat prin efectul unor acte oficiale, emise de organe ale autorităţii de stat, suntem din nou în prezenţa reconstituirii dreptului de proprietate.

Cu totul alta este situaţia în cazul imobilelor preluate *fără titlu*, adică în fapt. În această ipoteză ne aflăm în situaţia în care proprietarul unui imobil este evacuat prin violenţă din imobilul său, poate chiar şi deportat, iar imobilul este ocupat, în fapt, de către acoliţii regimului totalitar, fără însă să se aplice vreo prevedere legală, sau să se emită vreun act administrativ în baza căruia imobilul să fi trecut în proprietatea statului.

Or, în atare situaţie, neoperând transferul dreptului de proprietate de la particular către stat, nu mai este necesară reconstituirea dreptului de proprietate, ci se impune cu necesitate restituirea bunului imobil ce formează obiectul acestui drept, întrucât dreptul există, însă, prin abuzul săvârşit de stat, a fost golit de conţinutul său.

Secţiunea a 2-a. Restituirea în natură a imobilelor abuziv preluate

Dând eficienţă legislativă principiului general de drept al reparării în natură a prejudiciilor cauzate, *Legea nr. nr. 10/2001* dispune în *art. 9 alin. (1)*, cu titlu de regulă guvernatoare a acestui act normativ, faptul că *„imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în*

[1] În ceea ce priveşte natura juridică a dreptului de proprietate a statului, *a se vedea supra*, Cap. II, secţiunea a 2-a.

Scanned with OKEN Scanner

natură în starea în care se află la data cererii de restituire şi libere de orice sarcini".

De asemenea, potrivit *art. 8 din H.G. nr. 614/2001*, restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv se face, potrivit legii, în starea în care se află acestea la data cererii de restituire şi libere de orice sarcini.

Din modul de redactare a textelor de lege în această materie, se impune a se remarca că legiuitorul încearcă a asigura pe cât posibil împlinirea acestui principiu, întrucât, legiferează deopotrivă situațiile în care restituirea în natură se face în totalitate, dar şi situația în care restituirea în natură se face parțial.

Prin aceasta legiuitorul plasează pe primul loc principiul reparării în natură a prejudiciului, dând o forță subsidiară, secundară, principiului reparării prin echivalent.

Prin textele de lege în materie se legiferează posibilitatea restituirii (reconstituirii) în natură chiar şi *pro parte* a imobilului abuziv preluat, în situația în care restituirea (reconstituirea) *pro toto* este imposibilă, restul, până la întreg urmând să facă obiectul restituirii (reconstituirii) imobilului (dreptului) prin echivalent.

De asemenea, restituirea în natură, ca modalitate de reparare a prejudiciilor, este privită distinct de legiuitor, după cum este vorba despre un imobil construcție sau un imobil teren.

În atare situație, având în vedere că numeroase sunt situațiile în care imobilele construcție au fost supuse distrugerii artificiale (demolări), restituirea *pro parte* în natură, vizează restituire (reconstituirea) doar în legătură cu imobilul teren, imobilul construcție urmând a face obiectul măsurilor reparatorii prin echivalent.

În acest sens *art. 10 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* dispune că *„în situația imobilelor preluate în mod abuziv şi demolate total sau parțial, restituirea în natură se dispune pentru terenul liber şi pentru construcțiile rămase nedemolate..."*

Ba mai mult, aşa cum statuează amintitul text de lege este posibilă restituirea (reconstituire) în legătură cu întreg terenul şi construcția *pro parte*, aceasta în funcție de partea din construcție care a făcut obiectul unei distrugeri.

Aceeaşi este şi situația în care pe imobilul teren rămas în urma distrugerii artificiale a imobilului construcție au fost ridicate, supraedificate, altele decât construcția inițial preluată. În atare situație conform *art. 10 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, „în cazul*

Scanned with OKEN Scanner

în care pe terenurile imobilelor preluate în mod abuziv s-au ridicat construcții, persoana îndreptățită poate obține restituirea în natură a părții de teren rămase liberă".

Încercând să acopere prin reglementările sale cât mai multe situații ale abuzului săvârşit prin diverse măsuri în perioada de referință a *Legii nr. 10/2001*, acest act normativ legiferează şi situațiile de perpetuare a abuzurilor comise în amintita perioadă, şi ulterior acesteia, mai exact după 01.01.1990.

În acest sens *art. 10 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, dispune că *„se restituie în natură terenurile pe care s-au ridicat construcții neautorizate în condițiile legii după data de 1 ianuarie 1990, precum şi construcții uşoare sau demontabile".*

Acest text de lege are o sensibilă notă de contradicție cu dispozițiile *art. 6 alin. (1) din lege*, text care reglementează sfera imobilelor terenuri ce pot face obiectul restituirii.

Astfel, dacă *art. 6* dispune că se restituie *„... terenurile fără construcții afectate de lucrări de investiții de interes public aprobate, dacă nu a început construcția acestora"*, *art. 10 alin. (3)* aduce în sfera imobilelor ce fac obiectul legii de restituire, terenuri *„... pe care s-au ridicat construcții neautorizate în condițiile legii după data de 1 ianuarie 1990, precum şi construcții uşoare sau demontabile..."*

Față de aceste dispoziții contradictorii apreciem că *art. 10 alin. (1)* reprezintă o excepție față de regula instituită de *art. 6 alin. (1) teza finală*. Şi această excepție, având în vedere justificarea ei, este în măsură să întărească această regulă.

Cu alte cuvinte se restituie doar terenurile preluate abuziv pe care nu fost ridicate construcții, chiar şi în stare incipientă, cu o singură excepție, situațiile când construcțiile sunt neautorizate, sau, deşi sunt autorizate, sunt construcții uşoare sau demontabile.

Deci se restituie şi imobilele terenuri preluate abuziv, chiar dacă au fost ridicate construcții pe ele, cu condiția ca petentul, respectiv persoana îndreptățită la restituire, şi care solicită restituirea în natură, să facă dovada că amintitele construcții sunt realizate fără autorizația necesară, sau dacă ele sunt edificate în baza unei autorizații, să facă dovada că sunt construcții uşoare sau demontabile.

Cele trei categorii de construcții – neautorizate, uşoare, demontabile – nu au fost definite în textul de lege amintit, astfel încât

Scanned with OKEN Scanner

revine practicii rolul ca, raportându-se la legislația în materie, să definească aceste categorii de construcții, tocmai în scopul realizării unei aplicări corecte şi judicioase a *Legii nr. 10/2001*.

Astfel, acest text de lege cu caracter reparatoriu trebuie coroborat cu prevederile *Legii nr. 50/1991*[1] *privind autorizarea executării construcțiilor şi unele măsuri pentru realizarea locuințelor*, care reglementează categoriile de construcții pentru edificarea cărora este necesară autorizația de construire şi care sunt condițiile eliberării acesteia.

În acest sens, *art. 2 din Legea nr. 50/1991* dispune că „*autorizarea de construire constituie actul de autoritate al administrației locale pe baza căruia se asigură aplicarea măsurilor prevăzute de lege referitoare la amplasarea, proiectarea, executarea şi funcționarea construcțiilor. Autorizația de construire se eliberează în temeiul şi cu respectarea documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta lege*".

În atare condiții este construcție neautorizată acel imobil supraedificat, realizat în lipsa actului administrativ – autorizație de construcție - arătat mai sus, sau care, deşi are la bază acel act administrativ, acesta din urmă este obținut cu încălcarea documentațiilor de urbanism şi amenajarea teritoriului, aprobate prin acelaşi act normativ.

Cert este că, statutul de construcție autorizată sau neautorizată este o chestiune de fapt şi de drept care poate fi apreciată în exclusivitate doar de instanțele de judecată, şi aceasta evident în cadrul unui proces legal instrumentat, cu respectarea procedurilor de drept comun sau a procedurilor speciale în materie, cu respectarea termenelor de procedură sau de declanşare a unei acțiuni, cu respectarea competenței instanțelor judecătoreşti.

În atare situație considerăm că persoana îndreptățită, are următoarea posibilitate: urmează a declanşa procedura necon-

---

[1] Publicată în M.Of. nr. 163 din data 07.08.1991 a mai fost modificată prin Ordonanța Guvernului nr. 4 din 14 ianuarie 1994, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 18 din 24 ianuarie 1994 (aprobată şi modificată prin Legea nr. 82 din 20 iulie 1995, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 160 din 25 iulie 1995) şi prin Legea nr. 114 din 11 octombrie 1996, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 254 din 21 octombrie 1996.

Scanned with OKEN Scanner

tencioasă de restituire a imobilului, în condițiile *art. 21* şi următoarele din *Legea nr. 10/2001*, şi în scopul asigurării restituirii integrale în natură a bunului imobil vizat; urmează a formula o cerere de chemare în judecată, o acțiune judecătorească (a cărei natură juridică poate varia în funcție de motivele de fapt şi de drept ce vor sta la baza ei – drept administrativ, drept civil), depusă la instanța competentă, în scopul constatării nelegalității construcției realizate pe imobilul teren ce este solicitat spre restituire.

Considerăm că pe toată durata de desfăşurare a unei asemenea cauze, până la pronunțarea unei hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile, procedura necontencioasă de restituire a imobilului se suspendă.

O asemenea soluție nu depăşeşte cadrul *Legii nr. 10/2001*, întrucât, acest act normativ legiferează o conduită similară, prin prevederile *art. 47 alin. (2)* raportat la *art. 46 din Legea nr. 10/2001*.

De altfel, o asemenea soluție este în spiritul legii, al scopului urmărit de legiuitor o dată cu edictarea ei, respectiv acela de a realiza o cât mai eficientă punere în practică a principiului *restitutio in integrum*. Or, dacă nu s-ar accepta acest punct de vedere am fi în situația în care, deşi construcția realizată pe un teren ce poate face obiectul unei restituiri în natură în condițiile *Legii nr. 10/2001*, este neautorizată, terenul nu va putea fi restituit în natură întrucât nu i se dă posibilitatea persoanei îndreptățite de a obține hotărârea judecătorească care să constate aceasta, mai ales că termenul de 18 luni stabilit de lege (*art. 22 din Legea nr. 10/2001*) ca perioadă limită de depunere a tuturor actelor susținătoare ale unei cereri de restituire este un termen nerealist pentru promovarea unei acțiuni şi obținerea unei hotărâri judecătoreşti de genul celei mai sus arătate, într-o perioadă aşa scurtă de timp.

Evident, nu trebuie omis faptul că în perioada cuprinsă între 01.01.1990 – 07.08.1991 (data intrării în vigoare a *Legii nr. 50/1991*), problematica autorizării construcțiilor a fost reglementată de acte normative adoptate în perioada de legiferare anterioară, astfel încât, cu ocazia analizării legalității sau nelegalității unei construcții, se impune aplicarea principiului *tempus regit actum*. În acest sens, se impune a se avea în vedere, în funcție de perioada edificării, *Legea*

Scanned with OKEN Scanner

nr. 4/1973[1] *privind dezvoltarea construcției de locuințe şi vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație, Hotărârea Consiliului de Miniştri nr. 880/1973* [2] *pentru stabilirea măsurilor de exercitare a dispozițiilor Legii nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație şi construirea de case de odihnă proprietate personală, Decretul nr. 144/1958*[3] *privind reglementarea eliberării autorizațiilor de construire, reparare şi desființare a construcțiilor, precum şi a celor referitoare la înstrăinările şi împărțelile terenurilor cu sau fără construcții, Decretul nr. 545/1958*[4] *privind reglementarea amplasării construcțiilor, precum şi a trecerii în proprietatea statului a terenurilor şi construcțiilor necesare efectuării unor lucrări sau unor acțiuni de interes de stat, Hotărârea Consiliului de Miniştri nr. 2490/1969*[5] *privind stabilirea şi sancționarea contravențiilor la normele privind amplasarea şi autorizarea construirii, reparării şi desființării construcțiilor şi a altor lucrări.*

În ceea ce priveşte construcțiile demontabile, considerăm că această categorie se suprapune, în condițiile *Legii nr. 50/1991* peste categoria de construcții ce fac obiectul de reglementare al *art. 3 lit. h) din Legea nr. 50/1991*, în sensul că pot fi considerate demontabile doar construcțiile cu caracter provizoriu, respectiv : chioşcuri, tonete, cabine, spații de expunere, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, şi în general acele construcții ale căror materiale componente şi modalitate tehnică de realizare permite dezmembrarea lor pe componente, fără a afecta şi fără a distruge elementele materiale ce o formează, şi fără a afecta solul (construcții neîncorporate în sol, fără fundație etc.)

Acest aspect, al provizoratului sau demontabilității construcției este o chestiune cu aspect strict tehnic care urmează a fi stabilit din conținutul autorizației de construcție şi/sau a actelor care au stat la baza eliberării ei (memorii tehnice, plan de construcție etc.)

În ceea ce priveşte construcțiile uşoare, din păcate, legislația în materie nu cuprinde o reglementare aparte nici măcar

---

[1] Publicată în B. Of. nr. 46 din 31 martie 1973.
[2] Publicată în B. Of. nr. 108 din 20 iulie 1973.
[3] Publicat în B. Of. nr. 15 din 29 martie 1958.
[4] Publicat în B. Of. nr. 41 din 30 decembrie 1958.
[5] Publicată în B. Of. nr. 158 din 31 decembrie 1969.

Scanned with OKEN Scanner

similară. Față de aceste considerente apreciem că reprezintă construcții ușoare acele supraedificate de dimensiuni (suprafață, arie, înălțime etc.) reduse, realizate din materiale ce nu implică structuri de beton, fundații, excavații de mari proporții etc. – de exemplu, chioșcuri, tonete, cabine, spații de expunere etc. Acest caracter urmează a fi analizat de la caz la caz, astfel încât să poată fi eliminat arbitrariul.

Încercând a acoperi toate situațiile posibile, *art. 10 alin. (4) din Legea nr. 10/2001*, dispune că, și *„în cazul imobilelor preluate în mod abuziv și distruse ca urmare a unor calamități naturale persoana îndreptățită beneficiază de restituirea în natură pentru terenul liber"*.

Iată deci că, așa cum am mai arătat, legiuitorul face distincție între distrugerea naturală (ca efect al calamităților naturale) și distrugerea artificială (ca efect al demolărilor). Însă, în ambele situații măsura reglementată este aceeași – pierind imobilul construcție, restituirea în natură se va realiza în privința imobilului teren.

Mergând pe aceeași idee anterior exprimată, în situația când terenul este parțial liber acesta va fi restituit în natură *pro parte*.

Același regim juridic îl vor avea și imobilele rechiziționate în baza *Legii nr. 139/1940*. În acest sens *art. 10 alin. (5) din Legea nr. 10/2001* dispune că *„dispozițiile alin. (4) se aplică în mod corespunzător și imobilelor rechiziționate în baza Legii nr. 139/1940 și distruse în timpul războiului, dacă nu au primit despăgubiri"*.

O secțiune aparte în cadrul reglementării prin *Legea nr. 10/2001*, o reprezintă cea referitoare la imobilele transferate în proprietatea statului, ca efect al unor acte normative de expropriere, emise în perioada de referință a legii, respectiv 06.03.1945-22.12.1989.

Trebuie remarcată deficiența legii analizate, care deși nu include în categoria definită de *art. 2* ca fiind *„imobile preluate în mod abuziv"*[1] și imobilele ce au făcut obiectul actelor de expropriere, totuși reglementează proceduri de restituire a acestora, lăsând a înțelege existența și în cazul acestora a unor abuzuri din partea statului mai ales în situația în care, deși trecute în proprietatea statului, nu s-a atins niciodată utilitatea

[1] Pentru amănunte a se vedea *supra*, Cap. II, secțiunea1.

Scanned with OKEN Scanner

publică pentru care au fost expropriate sau nu s-au acordat prealabilele despăgubiri specifice unei asemenea instituții.

Tocmai pentru a elimina orice confuzie, datorită acestei reglementări deficiente, *de plano*, arătăm că măsurile de restituire în natură a imobilelor ce au făcut obiectul unor acte de expropriere, se referă exclusiv la imobilele trecute în proprietatea statului doar în perioada de referință generală a legii, respectiv 06.03.1945 - 22.12.1989.

În această perioadă această formă de constituire a proprietății de stat, socialistă, a fost reglementată de acte normative diverse, cum au fost *Decretul nr. 545/1958 privind asigurarea terenurilor necesare construcțiilor sau pentru efectuarea altor lucrări de interes de stat*, *Hotărârea Consiliului de Miniştri nr. 1676/1959*, *Legea nr. 19 /1968*[1] *cu privire la regimul juridic al terenurilor fără construcții din perimetrul construibil al municipiilor şi oraşelor*, *Decretul nr. 467/1979 privind evaluarea construcțiilor, terenurilor şi plantațiilor.*

În ceea ce priveşte perioada 22.12.1989 – 27.05.1994 (data intrării în vigoare a *Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică*), deşi era încă în vigoare *Decretul nr. 467/1979*, abrogat expres doar o dată cu apariția amintitei legi, acesta nu a fost aplicat, fiind căzut în desuetudine, iar o dată cu intrarea în vigoare a *Constituției din 1991*, abrogat implicit.

Prin intermediul reglementărilor cuprinse în *art. 11 din Legea nr. 10/2001*, legiuitorul încearcă să acopere acele abuzuri săvârşite de statul totalitar comunist, care, sub paravanul unei aşa-zise măsuri constituționale de trecere a bunurilor în proprietatea statului, a preluat imobile în scopul realizării unor lucrări de utilitate publică, dar care niciodată nu au fost realizate (sau, deşi începute, au fost abandonate) sau chiar mai mult, acea utilitate publică nu a existat niciodată, exproprierea, deşi cuprinsă în acte normative, fiind abuzivă.

Şi textul de lege amintit are o reglementare oarecum graduală, încercând a acoperii întâi situațiile când restituirea în natură este posibilă în integralitate, analizând apoi, situațiile în care restituirea în natură este posibilă doar parțial, fie că este vorba de părți de construcție, fie că este vorba doar de terenul aferent construcției preluate.

---

[1] Publicată în B.Of. nr. 81 din 24 iunie 1968.

Scanned with OKEN Scanner

În acest sens, *art. 1 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, dispune că *„imobilele expropriate şi ale căror construcţii nu au fost demolate se pot restitui integral în natură persoanelor îndreptăţite, dacă nu au fost înstrăinate, cu respectarea dispoziţiilor legale. Dacă persoana îndreptăţită a primit o despăgubire, restituirea în natură este condiţionată de rambursarea unei sume reprezentând valoarea despăgubirii primite, actualizată cu indicele inflaţiei"*.

Această reglementare este o expresie clară a principiului guvernator al actului normativ analizat, respectiv *restitutio in integrum,* prin intermediul acesteia realizându-se o reparaţie efectivă a prejudiciului cauzat unei persoane de aplicarea abuzivă a exproprierii.

Altfel spus, dându-se eficienţă legislativă unor soluţii jurisprudenţiale, ridicate la rang de principiu, şi care sancţionau actele abuzive de expropriere, prin care deşi erau trecute la stat imobile acestea nu erau folosite pentru aşa-zisa utilitate publică pentru care au fost expropriate[1], legiuitorul dispune că restituie acele imobile construcţii, evident cu terenul aferent, care deşi intrate în proprietate statului ca efect al unor acte normative de expropriere, nu au fost demolate.

Însă această veritabilă restituire în integralitate este condiţionată de două aspecte.

În primul rând, pentru a opera restituirea amintită, trebuie îndeplinită o condiţie negativă, respectiv ca imobilul să nu fi făcut obiectul unui act juridic de înstrăinare, prin care acesta să fie scos din patrimoniul statului, şi transferat în proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

Per a contrario, dacă imobilul a fost înstrăinat, evident cu respectarea dispoziţiilor legale, restituirea în natură, în condiţiile *art. 11 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, nu mai este posibilă.

Ca şi în alte cazuri analizate în prezentul studiu, această reglementare nu se coroborează cu procedura necontencioasă de restituire, şi mai ales cu termenele de declanşare şi, urmare a acesteia, legiuitorul lăsând fără acoperire, situaţia în care persoana îndreptăţită doreşte a analiza, bineînţeles în faţa instanţei de judecată (singura competentă în acest sens), legalitatea actului de înstrăinare a imobilului de către statul expolia-

[1] A se vedea C.S.J., secţ.civ., dec. nr. 3884/17.11.1999, *nepublicată*.

Scanned with OKEN Scanner

tor, terților, fie că sunt persoane fizice, fie că sunt persoane juridice.

Şi în această situație, considerăm că persoana solicitantă, urmează a declanşa procedura necontencioasă de restituire a imobilului, în condițiile *art. 21* şi următoarele din *Legea nr. 10/2001*, şi în scopul asigurării restituirii integrale în natură a bunului imobil vizat, urmează a formula o cerere de chemare în judecată, o acțiune judecătorească instanței competente, în scopul analizării legalității (raportat bineînțeles la actele normative în vigoare la acea dată) actului juridic de înstrăinare de către stat a bunului imobil construcție ce face obiectul cererii de restituire.

Aşa cum am mai arătat şi în alte situații similare, considerăm că pe toată durata de desfăşurare a unei asemenea cauze, până la pronunțarea unei hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile, care să rezolve problema legalității actului de înstrăinare amintit, procedura necontencioasă de restituire a imobilului se suspendă.

O asemenea soluție este în spiritul legii, al scopului urmărit de legiuitor o dată cu edictarea ei, respectiv acela de a realiza o cât mai eficientă punere în practică a principiului *restitutio in integrum*. De altfel, acest act normativ, aşa cum am mai văzut în cele expuse anterior, legiferează o conduită similară, prin prevederile *art. 47 alin. (2)* rap. la *art. 46 din Legea nr. 10/2001*. Or, dacă nu s-ar accepta acest punct de vedere am fi în situația în care, deşi actul de înstrăinare a unui imobil construcție din categoria celor analizate şi care poate face obiectul unei restituiri în natură în condițiile *Legii nr. 10/2001*, este nelegal, putând fi desființat prin una din sancțiunile civile reglementate de legile speciale sau în dreptul comun, imobilul nu va putea fi restituit în natură întrucât nu i se dă posibilitatea persoanei îndreptățite de a obține hotărârea judecătorească care să constate aceasta, mai ales că termenul de 18 luni, stabilit de lege (*art. 22 din Legea nr. 10/2001*) ca perioadă limită de depunere a tuturor actelor susținătoare ale unei cereri de restituire este un termen nerealist pentru promovarea unei acțiuni şi obținerea unei hotărâri judecătoreşti de genul celei mai sus arătate, într-o perioadă aşa scurtă de timp.

În altă ordine de idei, restituirea în natură este condiționată de rambursarea sumei de bani reprezentând valoarea despă-

Scanned with OKEN Scanner

gubirii, aceasta în situația în care persoana îndreptățită la restituire a primit o despăgubire cu ocazia exproprierii imobilului solicitat.

Altfel spus, dacă persoana solicitantă, îndreptățită la restituirea unui imobil în natură, a primit o despăgubire, cu ocazia exproprierii acestuia, rezolvarea pozitivă a cererii de restituire în natură este condiționată de rambursarea acelei sume, însă actualizată cu indicele inflației.

Două mari principii ale dreptului civil îmbină legiuitorul în conținutul acestei norme. Pe de o parte, făcând aplicațiunea principiului îmbogățirii fără justă cauză, legiuitorul elimină situațiile prin care persoanele îndreptățite la restituire ar beneficia atât de echivalentul valoric al bunului expropriat, cât şi de bun, în natură, iar pe de altă parte, făcând aplicațiunea principiului impreviziunii, se încearcă întoarcerea în schimbul bunului în natură, nu doar a unei cantități de monede, ci a valorii acestuia, tocmai în scopul realizării unei reparații realiste a unor prejudicii, şi pentru a elimina cererile de restituire cu tentă speculativă.

Considerăm că față de conținutul normei de drept analizate, respectiv „*... restituirea în natură este condiționată de rambursarea unei sume...*", restituirea amintitei sume este o condiție *a priori* rezolvării cererii de restituire, de îndeplinirea ei depinzând însăşi restituirea.

Încercând să acopere cu reglementarea legală toate situațiile de fapt posibile ca urmare a unui decret de expropriere, *art. 11 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, dispune că „*în cazul în care construcțiile expropriate au fost demolate parțial sau total, dar nu s-au executat lucrările pentru care s-a dispus expropierea, terenul liber se restituie în natură cu construcțiile rămase...*"

Această normă de drept, reglementează două situații distincte, dar cu finalitate identică. Astfel, este reglementată prin aceasta situația restituirii *pro parte* a bunului ce a făcut obiectul unui act de expropriere, parțialitatea restituirii constând fie în restituirea parțială a construcțiilor (restul fiind demolate) împreună cu terenul, fie restituirea doar a terenului (construcția fiind demolată în integralitate).

Din nou două condiții afectează restituirea în natură a unui asemenea imobil.

Astfel, în primul rând, trebuie îndeplinită o condiție negativă, respectiv, ca în urma demolărilor intervenite să nu se fi realizat

Scanned with OKEN Scanner

lucrările pentru care s-a dispus exproprierea. *Per a contrario*, dacă odată demolate (parțial sau total) construcțiile, au fost executate lucrările pentru care s-a dispus exproprierea, restituirea în natură nu se mai poate realiza.

În al doilea rând, legiuitorul stabileşte o condiție în situațiile în care persoana îndreptățită la restituire a primit o despăgubire cu ocazia exproprierii.

În această situație, *„restituirea este condiționată de rambursarea diferenței dintre valoarea despăgubirii primite şi valoarea construcțiilor demolate, actualizată cu indicele inflației"*.

În ceea ce priveşte valorile ce urmează a fi comparate potrivit algoritmului stabilit de acest text de lege *[art. 11 alin. (2) teza a II-a din Legea nr. 10/2001]*, se impune sublinierea că atât valoarea despăgubirii, cât şi valoarea construcțiilor demolate, este aceea de la data exproprierii (*a se vedea* în acest sens *art. 11 alin. (5) din Legea 10/2001*), ambele urmând a fi actualizate cu indicele inflației, după care urmează a se face scăderea despre care vorbeşte textul de lege, tocmai pentru a obține valoarea ce trebuie returnată pentru a fi restituit în natură imobilul.

Potrivit *art. 11 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, *„în cazul în care construcțiile expropriate au fost integral demolate şi lucrările pentru care s-a dispus exproprierea ocupă terenul parțial, persoana îndreptățită poate obține restituirea în natură a părții de teren rămasă liberă..."*.

Prin acest text de lege, legiuitorul încearcă să dea eficiență principiului reparării în natură a prejudiciului, în aproape toate situațiile posibile apărute în practică, creând astfel posibilitatea celor îndreptățiți de a obține bunul în natură, chiar şi în parte, doar în ceea ce priveşte terenul.

În ceea ce priveşte terenul ce poate face obiectul unei restituiri sub imperiul acestui text de lege, prin interpretare rezultă că poate fi restituit în natură persoanei îndreptățite, doar terenul ce excede suprafeței *„...ocupată de construcții noi..."* şi precum şi celei *„...necesară în vederea bunei utilizări a acestora..."*

Deci nu se restituie terenul ocupat de construcțiile noi, edificate în realizarea utilității publice pentru care a fost expropriat, şi nici cel necesar unei bune utilizări a acestora.

Dacă prima categorie nu poate da loc la interpretări, în ceea ce priveşte cea de a doua categorie, se remarcă generalitatea

Scanned with OKEN Scanner

reglementării. Față de aceasta, rămâne în sarcina practicii de a realiza criteriile generale care urmează a sta la baza calificării unui imobil teren ca fiind sau nu necesar unei bune utilizări a unei construcții. Urmează ca în această analiză deopotrivă tehnică (topografică şi construcții) şi juridică, să fie avut în vedere fiecare caz în parte, cu particularitățile lui, ținând cont în acest sens, de caracteristicile constructiv arhitectonice ale supraedificatului, de utilitățile acestuia, de anexele exterioare etc. în scopul delimitării precise a terenului necesare bunei sale utilizări, de terenul excedentar, care poate face obiectul restituirii în natură, în condițiile *Legii nr. 10/2001.*

În situația în care nu există nici un impediment legal, pot face obiectul restituirii în natură, către persoanele îndreptățite, şi imobilele preluate cu titlu valabil de către stat, adică acele imobile preluate în baza unui act normativ de transfer a proprietății, aplicat corect la cazurile concrete la care se referă.

În această situație, restituirea în natură poate opera, dacă legea permite, indiferent în patrimoniul cui s-ar afla bunul la momentul intrării în vigoare a legii - stat, organizație cooperatistă sau orice altă persoană juridică.

Dacă trecerea în proprietatea statului a unei organizații cooperatiste sau a oricărei persoane juridice, s-a făcut cu titlu oneros, adică, *dacă persoana îndreptățită a primit o despăgubire cu ocazia preluării, restituirea în natură este condiționată de rambursarea unei sume reprezentând valoarea despăgubirii primite, actualizată cu indicele inflației – art. 12 din Legea nr. 10/2001.*

O categorie aparte de imobile, ce fac obiectul măsurilor stabilite de *Legea nr. 10/2001*, sunt cele supuse reglementării prin *art. 16* din lege.

Este cazul imobilelor preluate *cu titlu valabil* de către stat (*a se vedea* în acest sens prevederile *art. 16 alin. (4) din Legea nr. 10/2001*), şi care, la data intrării în vigoare a acestei legi sunt *„...ocupate de unități bugetare din învățământ, din sănătate, aşezăminte social-culturale sau de instituții publice, sedii ale partidelor politice legal înregistrate, de misiuni diplomatice, oficii consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum şi de personalul cu rang diplomatic al acestora..."* şi care sunt

„... necesare în vederea continuării activităților de interes public, social-cultural sau obştesc".

Nu fac obiectul acestei reglementări, imobilele preluate fără *titlu valabil, în* acest sens existând o dispoziție expresă a legii.

Principiul care guvernează cererile de restituire a unor asemenea imobile, este acela că restituirea se face prin acordarea unor măsuri reparatorii prin echivalent, în condițiile prezentei legi – *art. 16 alin. (1) din Legea nr. 10/2001.*

În scopul stabilirii corecte şi reale a sferei imobilelor supuse reglementării acestui text de lege, *„ministerele de resort, precum şi celelalte instituții publice interesate vor propune, iar Guvernul va stabili prin hotărâre, imobilele care nu vor fi retrocedate în natură".*

În acest scop, potrivit *art. 9 alin. (2) din H.G. nr. 614/2001*, revine ministerelor şi celorlalte instituții publice, care dețin imobile ce intră sub incidența *art. 16 din lege*, obligația să întocmească lista cuprinzând imobilele de interes public, social-cultural, de sănătate şi altele asemenea.

Aceasta lista urmează să fie transmisă Guvernului, pentru ca acesta să stabilească prin hotărâre imobilele ce nu vor fi retrocedate în natură şi pentru care se vor acorda măsuri reparatorii prin echivalent.

În ceea ce priveşte compunerea listei, aceasta va cuprinde, potrivit *art. 9 alin. (3) din H.G. nr. 614/2001,* numai imobilele preluate de stat *cu titlu*, astfel cum prevede *art. 16 alin. (4) din Legea nr. 10/2001.*

Remarcăm din nou o inconsecvență a legiuitorului, în ceea ce priveşte terminologia folosită, în sensul că actul normativ de aplicare a legii foloseşte sintagma *cu titlu*, lăsând impresia că urmează a fi înscrise pe lista mai sus arătată toate imobile preluate de stat, indiferent că titlul în baza căruia s-a făcut preluarea a fost valabil sau nu.

Or, rațiunea *Legii nr. 10/2001* nu este aceasta, pentru că *art. 16 alin. (4)* exclude de la măsurile reparatorii doar prin echivalent, statuate de acest text de lege, imobilele preluate *fără titlu valabil. Per a contrario*, numai imobilele preluate *cu titlu valabil,* şi nu numai *cu titlu*, cum se prevede în *art. 9 alin. (3) din H.G. nr. 614/2001*, pot fi inserate în lista despre care am făcut vorbire.

Scanned with OKEN Scanner

Ca atare, pentru a exclude orice interpretare, arătăm că sintagma *„...imobile preluate de stat cu titlu..."*, din Normele de aplicare, trebuie înlocuită cu sintagma, *„...imobile preluate de stat cu titlu valabil..."*, pentru că numai acestea pot fi înscrise pe listă.

Practic, lista va fi compusă doar din imobile care nu au făcut obiectul unor procese în fața instanțelor de judecată, prin care să se conteste valabilitatea titlului statului.

În cadrul acestei liste, se va face diferența între imobilele care la data preluării aveau destinația de locuința, ți cele cu altă destinație decât cea de locuința.

Această distincție este necesară în vederea determinării imobilelor pentru care se acordă despăgubiri băneşti, față de cele pentru care se restituie prin măsurile reparatorii în echivalent, în condițiile *art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.*

Aşa fiind, beneficiază de măsura reparatorie prin despăgubiri băneşti, doar titularii imobilelor cu destinație de locuință, la data preluării de către stat, şi cărora ulterior li s-a schimbat destinația, în imobile de utilitate publică, ceilalți titulari, ale căror imobile, la data preluării de către stat nu aveau destinația de locuință, urmând să beneficieze de măsurile reparatorii în echivalent, prevăzute de *art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.*

Potrivit *art. 9 alin. (4) din H.G. nr. 614/2001*, listele cuprinzând imobilele care intră sub incidența *art. 16 din lege* şi care sunt deținute de consiliile locale sau județene ori de instituțiile şi unitățile subordonate sau aflate sub autoritatea acestora vor fi centralizate pe județe, prin grija preşedintelui consiliului județean, respectiv a primarului general al municipiului Bucureşti, şi vor fi înaintate Ministerului Administrației Publice, sub semnătura preşedintelui consiliului județean, respectiv, a primarului general al municipiului Bucureşti şi a prefectului, în vederea supunerii spre adoptare Guvernului.

Cu toate acestea, chiar şi ulterior rezolvării unei cereri de restituire prin acordarea de despăgubiri prin echivalent foştilor proprietari, dacă se va stabili de către Guvern, prin hotărâre, la propunerea ministerelor de resort, sau a celorlalte instituții publice interesate că *„imobilul nu mai este necesar potrivit scopului legal stabilit"*, foştii proprietari pot beneficia de restituirea în natură a acestuia.

Scanned with OKEN Scanner

În acest sens, potrivit *art. 16 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, foştii proprietari vor fi notificaţi pentru *„a opta în viitor pentru restituirea în natură”*.

Iată deci că, dacă iniţial, cererea de restituire în natură a primit un răspuns negativ, determinat de faptul că imobilul avea o destinaţie specială, legea reglementează posibilitatea ca ulterior, dacă aspectul ce a determinat respingerea cererii de restituire în natură este înlăturat, sau altfel spus, dacă se renunţă la destinaţia specială pentru respectivul imobil, foştii proprietari să beneficieze de această măsură.

Reglementarea acestui caz de restituire „tardivă” în natură, este extrem de confuză, şi lipsită de elementele necesare şi specifice unei proceduri: termene, corespondenţă etc.

Deci, în situaţia analizată ne aflăm într-un caz de restituire a unor imobile preluate cu titlu valabil [interpretarea *per a contrario* a *art. 16 alin. (4)*] când, după ce este realizată procedura de restituire prin echivalent, se dă posibilitatea celui îndreptăţit, ca în cazul în care imobilul nu mai este necesar înfăptuirii scopului pentru care l-a exceptat de la restituirea în natură, să fie restituit fostului proprietar în natură.

Aşadar, ne aflăm în situaţia în care a fost realizată procedura, potrivit *art. 21 şi urm. din lege*, şi persoana îndreptăţită a beneficiat de reparaţia prin echivalent, însă după un timp de exploatare, imobilul nu mai este necesar destinaţiei care l-a exceptat de la restituirea în natura. În această situaţie, potrivit *art. 16 alin. (3) din lege*, persoanele juridice deţinătoare ale unui astfel de imobil, au obligaţia să-i notifice fostului proprietar că, dacă doreşte, poate obţine restituirea în natură a imobilului.

Observăm că legiuitorul impune o obligaţie de a face persoanei juridice, şi anume aceea de a notifica fostului proprietar posibilitatea de a i se restitui în natură imobilul întrucât nu mai este necesar scopului pentru care a fost exceptat de la restituirea în natură.

Pentru că legiuitorul nu prevede o sancţiune pentru persoana juridică obligată să notifice, şi cum în practică în cele mai multe cazuri nu se va da dovadă de o astfel de conştiinciozitate, se pune problema ce cale are de urmat fostul proprietar, când constată că imobilului nu mai are destinaţia anterioară.

Apreciem că, într-o astfel de situaţie, faţă de faptul că legea nu-i permite persoanei juridice deţinătoare sau după caz pro-

Scanned with OKEN Scanner

prietarului să aprecieze asupra oportunității notificării – *„....vor fi notificați ...”* – fostul proprietar are deschisă calea de a se adresa în justiție în condițiile *art. 16 alin. (5) din lege .*

Posibilitatea de a aprecia asupra oportunități restituirii în natură o are numai fostul proprietar căruia legea îi permite să opteze pentru restituirea în natură.

În ipoteza în care fostul proprietar optează pentru restituirea în natură, potrivit *art. 16 alin. (3) teza a II-a,* are obligația să restituie echivalentul bunurilor ori serviciilor primite, precum şi sumele de bani, dacă despăgubirea s-a făcut în bani, actualizate cu rata inflației.

Ca atare, ca şi condiție *sine qua non* a restituirii în natură, fostului proprietar îi este impusă obligația de restituire a ceea ce a primit prin echivalent, valori actualizate cu rata inflației. Numai dacă acesta îndeplineşte condiția, urmează ca persoana juridică deținătoare sau după caz proprietara, în condițiile *art. 23 din lege,* să emită decizie motivată de restituire în natură.

Decizia, potrivit *art. 23 alin. (4),* constituie titlu de proprietate asupra imobilului, astfel că temeiul dobândirii dreptului de proprietate îl constituie legea şi nu vechiul mod de dobândire a dreptului de proprietate de la data când a avut loc preluarea imobilului de către stat.

Din tăcerea legii nu rezultă dacă, ulterior primirii notificării de către foştii proprietari, este necesar sau nu a se răspunde acesteia cu o cerere de restituire în natură. De asemenea, legea nu reglementează termenul în interiorul căruia fostul proprietar notificat să răspundă notificării şi în care să adreseze o eventuală nouă cererea de restituire în natură, folosind doar generica noțiune de *„...în viitor...”.*

Nici referitor la soluționarea litigiilor rezultând din aplicarea acestui text de lege, actul normativ analizat, nu aduce vreo lămurire. Se dispune doar că *„litigiile se soluționează potrivit dreptului comun, cu celeritate” – art. 16 alin. (5) din Legea nr. 10/2001*, rămânând astfel jurisprudenței rolul de a crea instituțiile necesare analizării unei eventuale asemenea spețe.

Neexistând vreo dispoziție legală în acest sens, rezultă că fostul proprietar poate da curs notificării (dacă aceasta este făcută) *sine die,* în funcție de interesul său. O asemenea optică însă ar crea o nesiguranță a circuitului civil, o instabilitate a acestuia. Tocmai de aceea, *de lege ferenda* propunem stabilirea unui

Scanned with OKEN Scanner

termen limită care să curgă de la data primirii notificării şi în interiorul căruia fostul proprietar să dea curs notificării şi să opteze pentru restituirea în natură a unui asemenea imobil.

Diferit de toate situațiile până acum prezentate, *art. 19 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, dispune că *„persoanele care au primit despăgubiri în condițiile Legii nr. 112/1995 pot solicita numai restituirea în natură, cu obligația returnării sumei reprezentând despăgubirea primită, actualizată cu indicele inflației, dacă imobilul nu a fost vândut până la data intrării în vigoare a prezentei legi"*.

Prin acest text de lege special, legiuitorul încearcă a elimina orice discriminare între diferitele persoane posibile titulare ale dreptului de restituire a bunurilor imobile abuziv preluate.

În aceste condiții legislative, beneficiază exclusiv de restituirea în natură acele persoane care, sub auspiciile *Legii nr. 112/1995*, au primit despăgubiri pentru bunul imobil trecut în proprietatea statului. Este vorba despre despăgubirile acordate în condițiile *art. 12 din Legea nr. 112/1995*, potrivit căruia *„foştii proprietari sau, după caz, moştenitorii acestora sunt îndeptățiți să solicite acordarea de despăgubiri pentru apartamentele nerestituite în natură şi pentru terenurile aferente sau, deşi îndeplinesc condițiile pentru restituirea în natură, să opteze pentru acordarea de despăgubiri"*.

Iată că, prin edictarea *art. 19 din Legea nr. 10/2001*, statul încearcă să complinească lipsurile textelor similare cu caracter reparatoriu din *Legea nr. 112/1995,* şi să realizeze o reparație integrală, efectivă a prejudiciului înregistrat de diferitele persoane, prin preluarea abuzivă a imobilelor, de către stat, în diverse perioade de timp.

Li se permite astfel celor care au beneficiat de măsurile reparatorii prin echivalent, reglementate de *Legea nr. 112/1995*, să beneficieze de restituirea în natură. Nuanța imperativă a acestei norme *„...pot solicita numai restituirea în natură..."*, este dată tocmai de existența anterioară, sub imperiul altui act normativ a unei măsuri de restituire prin echivalent, astfel încât, a apela şi sub egida noii legi la aceeaşi măsură – prin echivalent, ar reprezenta o măsură superfluă.

Două sunt condițiile pe care trebuie să le îndeplinească o persoană îndreptățită, în condițiile *art. 21 şi urm. din Legea*

Scanned with OKEN Scanner

nr. 10/2001, pentru a beneficia de prevederile *art. 19 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*.

Astfel, *a priori*, solicitantul restituirii în natură a imobilului, trebuie să restituie despăgubirea primită în condițiile *art. 12 din Legea nr. 112/1995*. Din nou legiuitorul face aplicațiunea regulii impreviziunii şi, pentru a evita îmbogățirea fără justă cauză, dispune ca restituirea să se facă prin returnarea sumei reprezentând despăgubirea primită, actualizată cu indicele inflației.

O a doua condiție, de data aceasta negativă, ce se impune a fi îndeplinită de către solicitantul îndreptățit la restituirea în natură, în condițiile acestui text de lege, este ca imobilul ce face obiectul cererii de restituire să nu fi fost înstrăinat.

Mai exact spus, se poate restitui în natură un imobil, în condițiile *art. 19 din Legea nr. 10/2001* dacă imobilul nu a fost vândut titularilor contractului de închiriere, în condițiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995*.

Având în vedere că *Legea nr. 112/1995*, se referă la imobilele cu destinație de locuință, trecute în proprietatea statului, aşa cum am arătat, impedimentul legal la restituirea în natură nu poate fi decât înstrăinarea bunului, prin contract de vânzare-cumpărare, celor care erau titularii contractului de închiriere asupra acestuia.

Iată, deci, o nouă normă legală care dă forță juridică actelor de înstrăinare încheiate în condițiile *Legii nr. 112/1995*, protejându-le şi dându-le eficiența juridică scontată de părți, respectiv aceea de transfer al dreptului de proprietate de la stat către cumpărătorul fost chiriaş.

În ceea ce priveşte starea materială, precum şi cea juridică a imobilului ce face obiectul unei cereri de restituire în natură, potrivit *art. 9 alin. (1) teza II din Legea nr. 10/2001*, acesta se restituie, *„...în starea în care se află la data cererii de restituire şi liber de orice sarcini..."*.

Pentru protejarea intereselor solicitanților restituirii în natură a imobilelor, legea stabileşte o răspundere specială, de natură delictual civilă, în sarcina deținătorului imobilului, la momentul intrării în vigoare a legii.

În acest sens, *art. 42 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, dispune că *„distrugerile şi degradările cauzate imobilelor care fac obiectul prezentei legi după intrarea în vigoare a acesteia şi*

Scanned with OKEN Scanner

până în momentul predării efective către persoana îndreptățită cad în sarcina deținătorului imobilului".

Cu alte cuvinte, se stabileşte în sarcina deținătorului imobilului de la momentul intrării în vigoare a legii o obligație de pază şi supraveghere a bunului imobil ce formează obiectul de aplicare a *Legii nr. 10/2001*, iar ipotetica lui răspundere pentru eventualele distrugeri şi degradări poate avea la bază o culpă *in vigilando.*

Atât pentru protejarea intereselor celor îndreptățiți la restituire, cât şi pentru o corectă cuantificare a culpei celor instituiți de lege ca răspunzători, *art. 42 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, stabileşte în sarcina deținătorului imobilului, obligația de a inventaria starea bunului. În acest sens, se dispune că *„deținătorul imobilului, în prezența persoanei îndreptățite, va încheia un proces-verbal privind starea de fapt a imobilului, în termen de cel mult 15 zile de la data solicitării".*

Acest act juridic este menit a stabili starea materială a bunului ce face obiectul unei cereri de restituire şi a realiza astfel baza unei eventuale răspunderi civile delictuale a deținătorului, pentru actele de distrugere sau degradare pe care le înregistrează bunul, ulterior încheierii acestui act.

Importanța amintitului proces-verbal, în întreaga ecuație a cererii de restituire este dată de însăşi legea care însoțeşte această nouă instituție de forță coercitivă a statului, tocmai în scopul realizării ei.

Astfel, potrivit *art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, „în cazul nerespectării de către deținătorul imobilului a termenului prevăzut la alin. (2)* (15 zile de la data solicitării de restituire în natură – *subl. ns.*) *persoana îndreptățită se poate adresa executorului judecătoresc, care va întocmi procesul-verbal privind situația reală a imobilului".*

Iată, deci, că obligația impusă deținătorului imobilului, de a încheia procesul-verbal privitor la starea materială a bunului, poate fi adusă la îndeplinire prin forța de constrângere a statului, prin intermediul executorului judecătoresc.

Dacă, cu ocazia acestei executări silite, persoana îndreptățită efectuează o serie de cheltuieli, acestea pot fi la rândul lor recuperate pe cale silită, în acest sens, *„...copia legalizată de pe procesul-verbal constituie titlu executoriu împotriva deținătorului imobilului...".*

Scanned with OKEN Scanner

Dincolo de starea materială legea reglementează şi starea juridică în care se restituie imobilul persoanei îndreptățite. În acest sens, *art. 9 alin. (1) teza II din Legea nr. 10/2001 şi art. 8 din H.G. nr. 614/2001*, arată că imobilele vor fi restituite libere de orice sarcini.

Față de această dispoziție considerăm că acest text de lege constituie unul din cazurile legale de încetare a drepturilor reale accesorii (dreptul de ipotecă), a drepturilor reale imperfecte (dreptul de administrare) sau a oricăror altor drepturi de creanță (contract de închiriere, contract de arendă, contract de comodat etc.) care pot greva bunul la data intrării în vigoare a legii.

În schimb considerăm că prin efectul acestui text de lege, nu se sting drepturile reale principale - dezmembrăminte ale dreptului de proprietate (uzufruct, uz, abitație), nici chiar cele interpretate ca fiind adevărate sarcini reale ale bunului[1] (servitute, superficie, drept real de folosință agricolă etc.). Aceasta pentru că, legea dispune că bunul va fi liber de orice sarcini, în timp ce dezmembrămintele dreptului de proprietate nu sunt sarcini, ci sunt drepturi reale principale[2], de sine stătătoare, cu conținut juridic şi efecte distincte de dreptul de proprietate.

În acelaşi timp însă, acest text de lege, deşi asigură un drept real *plena in re potestas* persoanei îndreptățite, are ca efect subsidiar un serios atentat la interesele fie ale creditorilor ipotecari, fie ale creditorilor personali (arendaş, comodatar, chiriaş etc.).

În atare situație, se pune problema răspunderii civile în cazul în care cei îndrituiți sunt afectați în dreptul lor real accesoriu sau de creanță, în condițiile mai sus arătate.

Față de lacunele legii în această materie, considerăm că ne aflăm într-unul din cazurile riscului[3] contractului față de „pieirea juridică" a bunului ce face obiectul contractului. Or, în această

---

[1] A se vedea C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturile reale, op. cit.*, p. 165-180; I. Adam. *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, op.cit.*, pag. 269-280 .

[2] A se vedea C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *Drept civil. Drepturile reale, op.cit.*, pag. 153 şi urm.; I. Adam. *Drept civil. Teoria generală a drepturilor reale, op.cit.*, pag. 250 şi urm.

[3] A se vedea L. Pop, *Drept civil. Teoria generală a obligațiilor*, Ed. Fundației Chemarea Iaşi, pag. 87; C. Stătescu, C. Bîrsan, *Teoria generală a obligațiilor*, Ed. All, pag. 86.

Scanned with OKEN Scanner

situație, riscul îl suportă debitorul obligației imposibil de executat, sau altfel spus *res perit debitori.* Deci, în condițiile analizate, răspunderea o va suporta, în condițiile dreptului comun, cel în patrimoniul căruia se află bunul la momentul intrării în vigoare a legii, şi care l-a grevat fie cu sarcini reale, fie cu drepturi de creanță.

Tot în ceea ce priveşte starea materială a imobilului la momentul restituirii, o instituție aparte o dezvoltă *art. 49 din Legea nr. 10/2001.*

Astfel, făcând o aplicațiune specială a principiului îmbogățirii fără justă cauză, precum şi a preceptului doctrinar şi jurisprudențial al despăgubirii chiriaşului pentru îmbunătățirile aduse bunului închiriat, *art. 49 alin. (1)* dispune că *„chiriaşii au dreptul la despăgubire pentru sporul de valoare adus imobilelor cu destinația de locuință prin îmbunătățirile necesare şi utile".*

Ca o primă remarcă a acestui text de lege, se impune sublinierea că această dispoziție specială se aplică exclusiv imobilelor cu destinație de locuință, nu şi celorlalte imobile, cu altă destinație decât cea de locuință.

În altă ordine de idei, se impune remarca că acest drept la despăgubire, vizează exclusiv cheltuielile necesare şi utile spațiului cu destinație de locuință, nu şi cheltuielile voluptoarii. În acest sens, dispune şi *art. 49 alin. (5) din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia *„prin îmbunătățiri, în sensul prezentei legi, se înțeleg cheltuielile necesare şi utile".*

De altfel, această dispoziție reflectă în plan special un principiu general de drept, în această materie, respectiv aceea că fac obiectul dreptului de despăgubire numai cheltuielile de conservare, întreținere a spațiului, potrivit destinației sale, şi nu cheltuielile de înfrumusețare. Sau, altfel spus, în cazul lucrărilor necesare folosirii în bune condiții a spațiului închiriat, locatarul are dreptul la despăgubiri pentru îmbunătățirile aduse[1].

Ca o garanție a încasării acestor despăgubiri, deşi legea specială nu prevede, considerăm că, în condițiile dreptului co-

---

[1] A se vedea Ş. Beligrădeanu, *Examen teoretic al practicii judiciare privind regimul juridic al lucrărilor efectuate de chiriaş în timpul locațiunii,* în RRD nr. 5/1974, pag. 34-39; D. Andrei, *Dreptul la despăgubiri al constructorului locatar,* în RRD nr. 3/1978, pag. 32-36.

Scanned with OKEN Scanner

mun, locatarul (chiriaşul) are la îndemână instituţia dreptului de retenţie.

Altfel spus, chiriaşul, creditor al obligaţiei de restituire, şi în acelaşi timp debitor al obligaţiei de predare a imobilului, are posibilitatea de a reţine acel imobil în stăpânirea sa şi de a refuza restituirea, până când, debitorul său, creditorul imobilului, va plăti datoria ce s-a născut în sarcina sa, în legătură cu bunul respectiv[1].

În ceea ce-l priveşte pe debitorul obligaţiei de restituire, legiuitorul distinge două situaţii, după cum imobilul a fost preluat *cu titlu valabil* sau imobilul a fost preluat *fără titlu valabil.*

Astfel, potrivit *art. 49 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, *„în cazul în care imobilul care se restituie a fost preluat cu titlu valabil, obligaţia de despăgubire prevăzută ... revine persoanei îndreptăţite".*

Altfel spus, în situaţia în care se constată că imobilul a trecut în proprietatea statului sau a altor persoane juridice, în baza unor legi edictate şi aplicate în perioada de referinţă a *Legii nr. 10/2001*, corespunzător unor cazuri concrete, atunci, persoana îndreptăţită la restituire, este obligată prin lege la plata despăgubirilor către chiriaş.

În schimb, aşa cum prevede *art. 49 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, *„în cazul în care imobilul care se restituie a fost preluat fără titlu valabil, obligaţia de despăgubire revine statului sau unităţii deţinătoare".*

Deci, în situaţia în care bunul a fost preluat de către stat, în baza unor legi de preluare, însă cu greşita lor aplicare la cazurile concrete, atunci obligaţia de plată a despăgubirilor către chiriaş revine statului.

În ceea ce priveşte modalitatea de stabilire a cuantumului sumei ce urmează a fi plătită cu titlu de despăgubire, dacă părţile nu cad de acord asupra acesteia, calea tehnică a unei expertize de specialitate, va fi aceea care va tranşa această problemă devenită litigioasă. În acest sens, *art. 49 alin. (4) din*

---

[1] Pentru amănunte privind dreptul de retenţie a se vedea M.L. Ghinea, *Unele probleme referitoare la dreptul de retenţie*, în RRD nr. 11/1983, pag. 10; T.M. Bucureşti, secţ. IV, dec. nr. 706/1988, cu notă II de Gh. Beleiu, în Dreptul nr. 3/1990; L. Pop, *Drept civil. Teoria generală a obligaţiilor, op.cit.*, pag. 482; CSJ, secţ.civ., dec. nr. 1648/1990, în Dreptul nr. 7-8/1991, pag. 125.

Scanned with OKEN Scanner

Legea nr. 10/2001, dispune că *„...valoarea despăgubirilor se stabileşte pe bază de expertiză".*

În ceea ce priveşte modalitatea de stabilire a cuantumului acestor despăgubiri, acelaşi text de lege, în alin. *(6)* dispune că, în pentru această situaţie, *„cuantumul despăgubirilor se stabileşte la valoarea actualizată a cheltuielilor, scăzându-se gradul de uzură al îmbunătăţirilor, în raport cu durata de viaţă normală a acestora, care se suportă de chiriaşi".*

Deci, suma ce reprezintă despăgubirile ce urmează a fi acordate nu este formată doar din valoarea efectivă a respectivelor lucrări, întrucât, într-o asemenea variantă, aceste despăgubiri ar deveni extrem de oneroase pentru debitorii obligaţiei de plată a lor (statul sau persoana îndreptăţită, după caz), fără a se ţine cont de faptul că locatarii (chiriaşii) le-au utilizat.

Or, ecuaţia din care va rezulta cuantumul despăgubirilor va arăta astfel: se va calcula valoarea îmbunătăţirilor la momentul efectiv al realizării lor, iar ulterior această valoare va fi actualizată cu indicele de inflaţie. Apoi, ţinând cont pentru fiecare categorie de lucrare în parte, de durata de viaţă a acesteia, raportat la momentul realizării, se va calcula gradul actual de uzură al respectivei lucrări (îmbunătăţiri). Obţinându-se cei doi termeni ai ecuaţiei, valoarea reală a despăgubirilor se va obţine prin scăderea gradului de uzură al îmbunătăţirilor din valoarea iniţial obţinută.

Secţiunea a 3-a. Restituirea prin măsuri reparatorii prin echivalent

Restituirea prin măsuri reparatorii prin echivalent este, atât din punct de vedere al dreptului comun, cât şi din punctul de vedere al *Legii nr. 10/2001 şi a H.G. nr. 614/2001*, o măsură cu caracter secundar, subsidiar, faţă de regula principală a restituirii în natură a bunului[1].

---

[1] A se vedea L. Pop, *Aspecte teoretice şi practice privind repararea prejudiciului prin echivalent bănesc, în cadrul răspunderii civile delictuale,* în *Dinamica relaţiilor sociale reglementate de lege, oglindită în teoria şi practica dreptului,* Cluj Napoca, 1988, pag. 194-197.

Scanned with OKEN Scanner

Altfel spus, ori de câte ori repararea în natură a prejudiciului (din varii motive) nu este obiectiv posibilă, repararea se va face prin măsuri prin echivalent (de regulă echivalent bănesc), adică prin obligarea celui răspunzător la plata unor sume de bani sau la darea altor bunuri sau prestarea unor servicii.

Acest caracter subsidiar, secundar, al măsurilor reparatorii prin echivalent, în situația abuzurilor săvârşite prin preluarea de către stat a imobilelor, rezultă cu evidență atât din întreaga structură a *Legii nr. 10/2001 şi a H.G. nr. 614/2001*, cât şi din modul de redactare a diferitelor norme de drept, care plasează, în cuprinsul lor, măsurile reparatorii prin echivalent doar ca o ultimă variantă, în situația în care restituirea în natură nu mai este posibilă.

În acest sens, se dispune că *„...în cazul imobilelor ... care au fost demolate sau a căror restituire în natură, în tot sau în parte, nu este posibilă, restituirea ...* se face (subl. ns.) *prin măsuri reparatorii în echivalent..." – art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.*

De asemenea, *art. 10 alin. (1)* statuează că *„...pentru construcțiile demolate şi terenurile ocupate, măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent...".* Aceeaşi idee de subsidiaritate a restituirii prin echivalent o degajă şi *art. 10 alin. (5)* potrivit căruia *„...dacă terenul nu este liber, măsurile reparatorii pentru acesta se stabilesc în echivalent..." , precum şi art. 11 alin. (2)* potrivit căruia *„...pentru construcțiile demolate măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent...".*

Ca şi în situația restituirii în natură a imobilelor şi în situația analizată, măsurile reparatorii prin echivalent, privesc deopotrivă imobilele abuziv preluate, inclusiv imobilele preluate cu titlu valabil de către stat, sau alte persoane juridice, cât şi imobilele ce au făcut obiectul actelor normative de expropriere.

După modul cum este reglementată restituirea prin măsuri reparatorii prin echivalent, în capitolul II al legii remarcăm faptul că legiuitorul a statuat mai întâi modul cum se realizează restituirea prin echivalent a imobilelor preluate în mod abuziv – *art. 10 din Legea nr. 10/2001.*

În acest text de lege, este folosită în mod generic sintagma de *„imobile abuziv preluate"*, însă spiritul acestui text de lege vizează situația juridică doar a imobilelor preluate *fără titlu valabil,* pentru că dacă alta era viziunea, era irațional să se regle-

Scanned with OKEN Scanner

menteze în *art. 12 din Legea nr. 10/2001*, restituirea prin echivalent în situația imobilelor preluate de stat *cu titlu valabil.*

Sintagma *„imobile preluate abuziv"* folosită de *art. 2 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* vizează inclusiv imobilele preluate *cu titlu valabil,* situație în care, dacă legiuitorul, în *art. 10 din lege*, urmărea să soluționeze global această formă de reparare prin echivalent pentru toate imobilele preluate abuziv, nu ar fi reglementat separat, în *art. 12*, modul de reparare prin echivalent, în cazul imobilelor preluate cu titlu valabil, ce nu mai pot fi restituite în natură.

Ca atare, apreciem că măsurile reparatorii prin echivalent reglementate de *art. 10 din Legea nr. 10/2001*, vizează situația imobilelor preluate *fără titlu valabil*, precizarea fiind necesară, datorită ambiguității reglementării.

Ca o primă remarcă a măsurilor reparatorii prin echivalent, în situația analizată, este aceea că paleta lor este mult mai cuprinzătoare decât măsurile similare în dreptul comun.

Astfel, dacă în dreptul comun, repararea prin echivalent înseamnă doar plata unei sume de bani ca echivalent al prejudiciului, din punct de vedere al *Legii nr. 10/2001,* măsurile reparatorii prin echivalent presupun mai multe variante.

Astfel, prejudiciul creat prin preluarea abuzivă a imobilelor de către stat poate fi acoperit, sub imperiul *Legii nr. 10/2001*, fie prin plata unor sume de bani, fie prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital ori prin compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de deținătorul bunului.

În acest sens, *art. 36 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, raportat la *art. 38 alin. (1)* dispune printre altele despre *„despăgubirile băneşti ce se acordă..."*, precum şi despre *„...despăgubiri băneşti care urmează să fie acordate persoanelor îndreptățite..."*.

De asemenea, tot ca măsură reparatorie prin echivalent, *art. 34* raportat la *art. 35 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, arată că *„ ...măsurile reparatorii se fac prin acțiuni..."*, sau prin *„...titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare..."*.

În acelaşi sens, al creării de măsuri reparatorii prin echivalent, *art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, dispune că *„...restituirea prin măsuri reparatorii în echivalent se face ... prin compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite de deținător..."*.

Scanned with OKEN Scanner

Iată, deci, o paletă destul de amplă de măsuri reparatorii în echivalent, menite a asigura pe cât posibil restituirea imobilului.

În altă ordine de idei, o altă remarcă relativ la aceste dispoziții ale *Legii nr. 10/2001* şi modul lor de organizare, este aceea că modalitatea efectivă de restituire prin echivalent este diferită după cum imobilul obiect al cererii de restituire este un imobil cu destinație de locuință sau este un imobil cu altă destinație decât cea de locuință.

În această ordine de idei, *art. 24 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, dispune că *„în cazul imobilelor cu destinația de locuințe, dacă restituirea în natură nu este posibilă, oferta de restituire prin echivalent se poate face sub forma unor despăgubiri băneşti"*. Deci, în situația locuințelor, deținătorul imobilului va putea fi obligat, dacă restituirea în natură nu este posibilă, la plata unei sume de bani, ce urmează a fi evaluată în condițiile *art. 36-40 din lege.*

În schimb, în cazul imobilelor care aveau altă destinație decât aceea de locuință şi a căror restituire în natură nu este posibilă, restituirea prin măsuri reparatorii în echivalent se face, potrivit *art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, „prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital ori prin compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de deținător"*.

Iată, deci, că în privința imobilelor cu destinație de locuință, regula ce guvernează restituirea prin echivalent este ca aceasta să se facă sub forma unor despăgubiri băneşti, în timp ce în situația imobilelor cu o altă destinație decât cea de locuință, regula ce guvernează restituirea în echivalent este ca aceasta să se facă în alte modalități, respectiv prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital ori prin compensarea cu alte bunuri sau servicii.

Însă aceste reguli, desprinse din interpretarea cumulativă a textelor *Legii nr. 10/2001*, invocate mai sus, nu sunt reguli imperative, de netrecut. Dimpotrivă, sunt reguli dispozitive, supletive, care pot fi modificate prin voința comună a părților implicate în procesul de restituire.

Scanned with OKEN Scanner

Astfel, ca o altă remarcă relativ la caracterele măsurilor de restituire prin echivalent, este de văzut supletivitatea lor în ceea ce priveşte modalitatea concretă de restituire.

Atât *art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, în materia imobilelor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, cât şi *art. 24 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, dispun că persoana îndreptăţită la restituirea imobilului, dacă aceasta nu se face în natură, poate opta pentru oricare din formele de restituire prin echivalent, corespunzătoare valorii imobilului.

În sensul celor mai sus arătate, *art. 24 alin. (2)* statuează că în cazul cererii de restituire a unui imobil cu destinaţie de locuinţă, *„persoana îndreptăţită poate opta pentru celelalte forme de restituire prin echivalent, corespunzătoare valorii imobilului"*, şi în atare situaţie restituirea poate consta, potrivit *art. 24 alin. (4), „...în bunuri imobile..."*, altul decât cel care face obiectul cererii de restituire, sau, potrivit *art. 24 alin. (5), „...în bunuri mobile..."*, ori, potrivit *art. 24 alin. (6), „în titluri de valoare folosite exclusiv în procesul de privatizare sau, după caz, în acţiuni..."*.

Deci, dacă există acordul părţilor în acest sens, persoana îndreptăţită la restituirea unui imobil cu destinaţie de locuinţă, poate opta nu doar pentru restituirea prin echivalent bănesc, ci pentru oricare din formele de echivalent mai sus arătate.

Situaţia este similară şi în cazul imobilelor cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, când acordarea uneia sau alteia dintre măsurile reparatorii prin echivalent de face *„...cu acordul persoanei îndreptăţite..." – art. 9 alin. (2) teza finală.*

Concluzionând cele arătate până în prezent, putem afirma că măsurile reparatorii prin echivalent se caracterizează prin diversitatea modalităţilor concrete de realizare şi prin facultativitatea lor, părţile implicate în procesul de restituire putând alege, în funcţie de dorinţa lor, una sau alta dintre ele.

Aşa cum am arătat, măsurile reparatorii prin echivalent, se aplică deopotrivă, imobilelor abuziv preluate de stat sau de alte persoane juridice, aşa cum sunt ele definite de *art. 2 din Legea nr. 10/2001,* cât şi imobilelor ce au făcut obiectul actelor de expropriere. *A se vedea* în acest sens, prevederile *art. 10* şi *11 din Legea nr. 10/2001.*

De asemenea, aceste măsuri sunt aplicabile atât imobilelor preluate cu titlu valabil (*a se vedea art. 12 din Legea nr. 10/2001*),

Scanned with OKEN Scanner

cât şi imobilelor preluate fără titlu valabil (*a se vedea art. 10 din Legea nr. 10/2001*), atât a imobilelor cu destinaţie de locuinţă *[art. 24 alin. (2) din Legea nr. 10/2001]*, cât şi a imobilelor cu altă destinaţie decât cea de locuinţă *[art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001]*.

Astfel, în condiţiile *art. 10 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, restituirea se face prin echivalent, în una din modalităţile mai sus arătate, în cazul în care imobilele construcţii, abuziv preluate, au pierit într-un mod artificial, adică au fost demolate, distruse.

Deci, pentru a beneficia de prevederile acestui text de lege, persoana îndreptăţită trebuie să dovedească, pe lângă dreptul de proprietate, şi faptul că imobilul construcţie, intră în categoria celor abuziv preluate, şi faptul că supraedificiul a fost demolat.

În acest sens, *art. 10 alin. (1) teza II din Legea nr. 10/2001* dispune că *„în situaţia imobilelor preluate în mod abuziv şi demolate total sau parţial ... măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent."*

Această modalitate de reparare a prejudiciului cauzat prin preluarea abuzivă a imobilului de către stat este logică şi firească, atâta timp cât bunul imobil în materialitatea lui nu mai există dintr-un motiv imputabil în totalitate celui care a preluat imobilul.

O reglementare similară întâlnim şi în cazul imobilelor pierite din motive independente de voinţa celui care a realizat preluarea imobilului. Este vorba despre cazul când obiectul cererii de restituire a pierit datorită unor situaţii naturale, definite generic de legiuitor, calamităţi. Într-o asemenea categorie de imobile intră deopotrivă cele pierite ca urmare a unor cutremure, inundaţii, incendii naturale sau provocate de o mână criminală, explozii, alunecări sau surpări de terenuri etc.

În acest sens, *art. 10 alin. (4) din Legea nr. 10/2001* dispune că *„în cazul imobilelor preluate în mod abuziv şi distruse ca urmare a unor calamităţi naturale...dacă terenul nu este liber, măsurile reparatorii pentru acestea se stabilesc prin echivalent"*.

Deşi textul nu prevede în mod expres, considerăm că, dacă în *alin. (1)* al *art. 10*, referirile legiuitorului sunt exclusiv la imobilele construcţii, prin alin. *(4)* al aceluiaşi text de lege, se extinde situaţia restituirii bunurilor imobile pierite şi la terenuri.

Astfel, calamităţile despre care face vorbire acest text de lege, pot avea ca finalitate, aşa cum am mai arătat, distrugerea naturală nu numai a construcţiilor, ci şi a terenurilor, existând

Scanned with OKEN Scanner

situații în care acestea au fost obiectul unor alunecări, surpări, a unor inundări naturale cu caracter definitiv etc.

Or, față de scopul textului de lege mai sus arătat, acela de a realiza o restituire prin echivalent în situațiile în care restituirea în natură nu mai este posibilă datorită unor calamități, considerăm că măsurile de restituire prin echivalent se impun a se aplica şi unor astfel de situații, de pieire, de distrugere naturală a unor terenuri.

Aceleaşi măsuri reparatorii prin echivalent, mai sus arătate, se aplică, în condițiile *art. 10 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, „...şi imobilelor rechiziționate în baza Legii nr. 139/1940 şi distruse în timpul războiului, dacă nu au primit despăgubiri...".*

Aşa cum am arătat pe parcursul prezentului studiu, referirile *Legii nr. 10/2001* la situațiile reglementate de *Legea nr. 139/1940* apar ca o situație deosebită, de excepție, în întreaga coloratură a legii.

Însă, am arătat că abuzul, în înțelesul *Legii nr. 10/2001*, constă tocmai în atitudinea statului (indiferent de coloratura sa politică), de după război, de a nu restitui imobilele rechiziționate, în situația unor rechiziționări temporare, sau de a nu plăti despăgubiri în situația unor rechiziții definitive sau când bunul rechiziționat a fost distrus.

În această situație, făcând aplicațiunea textului de lege mai sus invocat, urmează ca şi foştii proprietari ai imobilelor rechiziționate, dar care au fost distruse în timpul războiului, să beneficieze de măsurile reparatorii stabilite de *Legea nr. 10/2001.*

Pentru această situație specială, legiuitorul nu specifică dacă măsurile reparatorii vizează distrugerile artificiale (demolări, bombardamente etc.) sau şi distrugerile naturale.

Considerăm însă că față de măsura de excepție care este rechiziționarea şi față de voința legiuitorului exprimată prin *Legea nr. 10/2001,* noțiunea *„...distruse în timpul războiului...",* vizează nu distrugerile din perioada calendaristică de purtare a celei de doua conflagrații mondiale, ci distrugerile cauzate de elemente specifice războiului, bombardamente, explozii etc.

În ceea ce priveşte categoria de măsuri ce pot fi alese de către persoana îndreptățită la restituire, legea face o distincție în cuprinsul *art. 10 alin. (8) şi (9),* distincție care are la bază destinația imobilelor abuziv preluate şi care acum fac obiectul cererii de restituire.

Scanned with OKEN Scanner

Astfel, interpretarea coroborată a celor două alineate conduce la concluzia că în situația în care obiect al cererii de restituire prin una din măsurile reparatorii prin echivalent, este un imobil construcție cu destinație de locuință, titularul cererii, cel îndrituit la restituire are posibilitatea de a alege între restituirea prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital ori prin compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de deținător, inclusiv despăgubiri băneşti.

În schimb, în situația imobilelor terenuri cu sau fără construcții (însă cu altă destinație decât cea de locuință), restituirea prin măsuri reparatorii prin echivalent, nu mai are la bază posibilitatea celui îndrituit la restituire, de a alege. În aceste cazuri, restituirea se face ținându-se cont de modalitățile concrete stabilite de *art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, în funcție de posibilitățile deținătorului.

În acest sens, *art. 10 alin. (8) din Legea nr. 10/2001*, referindu-se la imobilele cu destinație de locuință, dispune că *„în situațiile prevăzute la alin. (1), (2) şi (4)* (adică situația imobilelor construcții demolate total sau parțial, a imobilelor terenuri pe care s-au ridicat construcții, precum şi a celor distruse în urma unor calamități naturale - *subl. ns.*), *măsurile reparatorii în echivalent sunt cele prevăzute la art. 9 alin. (2), la alegerea persoanei îndreptățite"*. În acelaşi timp, *art. 10 alin. (9) din Legea nr. 10/2001*, reglementând situația imobilelor cu altă destinație decât cea de locuință, statuează că *„în situațiile prevăzute la alin. (1), (2) şi (4) (*adică situația imobilelor construcții demolate total sau parțial, a imobilelor terenuri pe care s-au ridicat construcții, precum şi a celor distruse în urma unor calamități naturale - *subl. ns.), măsurile reparatorii prin echivalent se stabilesc potrivit art. 9 alin. (2)"*, fără a prevedea însă, că aceasta se face la alegerea persoanei îndreptățite, aşa cum se prevede în situația anterioară.

Încercând să realizeze o reglementare cât mai completă a restituirii imobilelor prin măsuri reparatorii în echivalent, legiuitorul statuează şi modalitatea legală în baza căreia urmează a se realiza evaluarea imobilelor.

În acest sens, *art. 10 alin. (6)* şi *(7) din Legea nr. 10/2001* reglementează separat modalitatea de evaluare a imobilelor construcții, de modalitatea de evaluare a imobilelor terenuri. De

Scanned with OKEN Scanner

asemenea, reglementează separat modalitatea de evaluare a construcțiilor demolate, de cea a construcțiilor nedemolate.

Astfel, referindu-se în primul rând la modalitatea de evaluare a imobilelor construcții preluate în mod abuziv şi demolate, se dispune că evaluarea acestora se face prin aplicarea la cazul concret a actelor normative în vigoare la data demolării, după care se realizează o actualizare a valorii obținute cu indicele inflației de la data plății efective. În această privință, *art. 10 alin. (6) din Legea nr. 10/2001* statuează că *„valoarea corespunzătoare a construcțiilor preluate în mod abuziv şi demolate se stabileşte potrivit actelor normative în vigoare la data demolării, actualizată cu indicele inflației la data plății efective".*

Iată că şi în această materie, dând eficiență principiului reparării integrale a prejudiciului real suferit, făcându-se aplicațiunea regulii impreviziunii, legiuitorul dispune restituirea prin măsuri reparatorii în echivalent a valorii corespunzătoare a construcției, din ziua plății.

În ceea ce priveşte modul de stabilire a valorii terenului şi a construcțiilor nedemolate, a căror restituire se face prin măsuri prin echivalent, ea se stabileşte potrivit actelor normative în vigoare, nu la data preluării, ci la data restituirii. Astfel, *art. 10 alin. (7) din Legea nr. 10/2001* statuează că *„valoarea terenurilor, precum şi a construcțiilor nedemolate preluate în mod abuziv, care nu se pot restitui în natură, se stabileşte potrivit actelor normative în vigoare".*

Restituirea prin măsuri reparatorii în echivalent, operează şi în situația când obiect al cererii de restituire îl reprezintă imobile (terenuri sau construcții), intrate în proprietatea statului ca efect al edictării unor acte normative de expropriere

Astfel, în condițiile *art. 11 alin. (1) teza I din Legea nr. 10/2001*, restituirea imobilelor expropriate se face prin măsuri reparatorii prin echivalent, dacă imobilul expropriat a fost înstrăinat, în condițiile legii, dreptul de proprietate ieşind astfel, în mod legal din patrimoniul statului.

Relativ la această dispoziție legală, arătăm că nu există termeni expreşi – *expressis verbis* - prin care să se dispună restituirea prin echivalent în situația mai sus arătată, însă, față de modalitatea de redactare a textului de lege – *„imobilele expropriate şi ale căror construcții nu au fost demolate se pot restitui integral, în natură, persoanelor îndreptățite, dacă nu au*

Scanned with OKEN Scanner

fost înstrăinate, cu respectarea dispozițiilor legale", interpretându-l *per a contrario*, rezultă cu evidență că, dacă restituirea în natură nu mai este posibilă pe considerentul că bunul a fost înstrăinat, scos din patrimoniul statului, în una din modalitățile stabilite de lege, operează restituirea prin echivalent.

Situația, din punct de vedere al exprimării legiuitorului este alta în cazul construcțiilor expropriate şi care au fost demolate, total sau parțial.

Referindu-se la această situație, legiuitorul prevede, în termeni expreşi, faptul că restituirea acestora se face prin una din măsurile reparatorii prin echivalent. Astfel, *art. 11 alin. (2) teza I din Legea nr. 10/2001* dispune că *„în cazul în care construcțiile expropriate au fost demolate parțial sau total ... măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent"*.

Măsura este una logică şi rațională, față de impedimentul obiectiv care face ca restituirea în natură să nu fie posibilă.

Pornind de la considerentul potrivit căruia, chiar şi în situația în care, cu ocazia executării actului de trecere a imobilului în proprietatea statului cel expropriat a primit despăgubiri, acestea nu acoperă valoarea reală a bunului imobil expropriat, legiuitorul permite ca, în baza *Legii nr. 10/2001*, şi aceste persoane să beneficieze de o reparație reală a prejudiciului.

În acest sens, *art. 11 alin. (2) teza II din Legea nr. 10/2001* dispune că, în situația în care *„persoana îndreptățită a primit o despăgubire, restituirea este condiționată de rambursarea diferenței dintre valoarea despăgubirii primite şi valoarea construcțiilor demolate, actualizată cu indicele inflației"*.

Altfel spus, dacă cu ocazia exproprierii, cel expropriat a primit despăgubiri, iar acum valoarea (legal stabilită) imobilului construcție demolat (total sau parțial) depăşeşte amintita despăgubire, restituirea prin una din măsurile reparatorii prin echivalent, a imobilului, este condiționată de rambursarea despăgubirii primite.

Cele două valori, despre care face vorbire acest text de lege, respectiv valoarea despăgubirilor şi valoarea construcțiilor demolate, vor fi actualizate cu indicele de inflație.

Astfel, potrivit *art. 11 alin. (7) din Legea nr. 10/2001*, *„valoarea măsurilor reparatorii prin echivalent se stabileşte prin scăderea valorii actualizate a despăgubirilor primite pentru teren, respectiv pentru construcții, din valoarea corespunzătoare a*

Scanned with OKEN Scanner

părții din imobilul expropriat - teren și construcții - care nu se poate restitui în natură...".

De asemenea, în situația în care măsura reparatorie este prin echivalent bănesc, considerăm că sunt îndeplinite condițiile compensației, astfel încât, aceasta poate opera ca modalitate de stingere reciprocă a obligațiilor, până la concurența valorii celei mai mici, astfel încât cel îndrituit la restituirea imobilului va primi doar diferența dintre valoarea despăgubirilor și valoarea reală, stabilită acum sub imperiul *Legii nr. 10/2001*.

În situația în care modalitatea de restituire nu se face prin echivalent bănesc, ci prin una din celelalte modalități prevăzute de lege, având în vedere prevederile *art. 1145 C. civ.*, potrivit cărora pentru a opera compensația, obligațiile reciproce trebuie să aibă deopotrivă ca obiect o sumă de bani sau bunuri fungibile de aceeași specie, considerăm că nu poate opera compensația ca modalitate de stingere reciprocă a celor două obligații[1] (de a restitui imobilul în echivalent – statul, de a rambursa despăgubirea – persoana îndreptățită).

Prin reglementarea cuprinsă în *art. 11 din Legea nr. 10/2001*, legiuitorul încearcă să acopere întreaga paletă a situațiilor ce se pot ivi în practică, relativ la imobilele ce au făcut obiectul unor acte normative de expropriere.

Astfel, analizând în continuare situația imobilelor demolate total, în locul lor fiind ridicate supraedificatele în considerarea cărora a fost dispusă exproprierea, iar terenul, fie este în întregime acoperit de construcții, fie este necesar unei bune utilizări a acestora, adică este ocupat funcțional de lucrările pentru care s-a dispus exproprierea, legiuitorul, considerând aceste aspecte ca impedimente ale restituirii în natură, dispune restituirea imobilelor prin una din măsurile reparatorii prin echivalent.

Potrivit *art. 11 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, *„în cazul în care construcțiile expropriate au fost integral demolate și lucrările pentru care s-a dispus exproprierea ocupă terenul pentru ...* partea de teren (*subl. ns*) *... ocupată de construcții noi și pentru cea necesară în vederea bunei utilizări a acestora*

---

[1] Pentru amănunte privind condițiile necesare a fi îndeplinite pentru a opera compensația *a se vedea* L. Pop, *Drept civil.Teoria generală a obligațiilor, op.cit.*, pag. 527-528; E. Safta Romano, *Drept civil. Obligații*, Ed. Neuron, Focșani, pag. 415.

Scanned with OKEN Scanner

măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent". De asemenea, în aceeaşi notă de reglementare, potrivit *art. 11 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, „în cazul în care lucrările pentru care s-a dispus exproprierea ocupă funcțional întregul teren afectat, măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent pentru întregul imobil".*

Ca şi în cazul imobilelor abuziv preluate, şi în cazul imobilelor expropriate, legiuitorul încearcă să dea o reglementare cât mai completă procedeelor de restituire a imobilelor prin măsuri reparatorii prin echivalent şi legiferează şi modalitatea legală în baza căreia urmează a se realiza evaluarea imobilelor.

Astfel, *art. 11 alin. (5)* şi *(6) din Legea nr. 10/2001* reglementează separat modalitatea de evaluare a imobilelor construcții de modalitatea de evaluare a imobilelor terenuri.

Referindu-se în primul rând la modalitatea de evaluare a imobilelor construcții expropriate în vederea demolării, se dispune că evaluarea acestora se face prin aplicarea la cazul concret a actelor normative în vigoare la data exproprierii, după care se realizează o actualizare a valorii obținute cu indicele inflației de la data plății efective. În această privință, *art. 11 alin. (5) din Legea nr. 10/2001* statuează că *„valoarea construcțiilor expropriate în vederea demolării se stabileşte potrivit actelor normative în vigoare la data exproprierii şi se actualizează cu indicele inflației la data plății efective".*

Şi de această dată, dând eficiență principiului reparării integrale a prejudiciului suferit, făcându-se aplicațiunea şi a regulii impreviziunii, legiuitorul dispune restituirea prin măsuri reparatorii prin echivalent, a valorii corespunzătoare a construcției, din ziua plății.

În ceea ce priveşte modul de stabilire a valorii terenului aparținând construcțiilor expropriate în vederea demolării, a căror restituire se face prin măsuri prin echivalent, ea se stabileşte potrivit actelor normative în vigoare, nu la data preluării, ci la data intrării în vigoare a *Legii nr. 10/2001.* Astfel, *art. 11 alin. (6) din Legea nr. 10/2001*, statuează că *„valoarea terenurilor aparținând imobilelor expropriate în vederea demolării se stabileşte potrivit actelor normative aplicabile la data intrării în vigoare a prezentei legi".*

În ceea ce priveşte categoria de măsuri ce pot fi alese de către persoana îndreptățită la restituire, legea face o distincție în cuprinsul *art. 11 alin. (8) şi (9),* distincție care are la bază

Scanned with OKEN Scanner

destinația imobilelor abuziv preluate şi care acum fac obiectul cererii de restituire.

Astfel, interpretarea coroborată a celor două alineate conduce la concluzia că în situația în care obiect al cererii de restituire prin una din măsurile reparatorii prin echivalent este un imobil construcție cu destinație de locuință, titularul cererii, cel îndrituit la restituire, are posibilitatea de a alege doar între restituirea prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare şi acordarea de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital.

În schimb, în situația imobilelor terenuri cu sau fără construcții (însă cu altă destinație decât cea de locuință), paleta măsurilor reparatorii prin echivalent nu mai este aşa de restrânsă. În aceste cazuri, restituirea se face ținându-se cont de modalitățile concrete stabilite de *art. 9 alin. (2) din Legea nr. 10/2001,* în funcție de posibilitățile deținătorului, respectiv, prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital ori prin compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite prin echivalent de deținător, inclusiv despăgubiri băneşti, fără a prevedea însă, că aceasta se face la alegerea persoanei îndreptățite, aşa cu se prevede în situația anterioară.

În acest sens, *art. 11 alin. (8) din Legea nr. 10/2001*, referindu-se la imobilele cu destinație de locuință, dispune că *„în situațiile prevăzute la alin. (2), (3) şi (4)* (adică situația imobilelor construcții expropriate şi demolate total sau parțial, a imobilelor terenuri pe care s-au ridicat construcții noi, precum şi a terenurilor necesare unei bune utilizări a noilor construcții sau care sunt afectate funcțional de noile construcții - *subl. ns.*), *măsurile reparatorii prin echivalent constau în acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau în acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, în funcție de opțiunea persoanei îndreptățite"*. În acelaşi timp, *art. 11 alin. (9) din Legea nr. 10/2001*, reglementând situația imobilelor cu altă destinație decât cea de locuință, statuează că *„în situațiile prevăzute la alin. (2), (3) şi (4) măsurile reparatorii prin echivalent se stabilesc potrivit art. 9 alin. (2)"*, fără a prevedea însă, că aceasta se face la alegerea persoanei îndreptățite, aşa cum se prevede în situația anterioară.

Scanned with OKEN Scanner

Obiect al măsurilor reparatorii în echivalent pot fi, în condițiile *art. 12 din Legea nr. 10/2001*, şi imobilele preluate cu titlu valabil, respectiv acele imobile preluate de stat sau de alte persoane juridice, în baza unor acte normative de preluare, edictate în perioada de referință a *Legii nr. 10/2001* şi aplicate corect la cazurile concrete la care se refereau.

Ca şi în situația anterior analizată, reglementată de *art. 11 alin. (1) teza I din Legea nr. 10/2001*, şi în situația de față supusă reglementării prin *art. 12*, nu se prevede în termeni expreşi – *expressis verbis* – restituirea imobilului prin una din măsurile reparatorii în echivalent.

Cu toate acestea, având în vedere obiectul de reglementare al acestui text de lege – imobile preluate *cu titlu valabil*, precum şi întreaga viziune a *Legii nr. 10/2001*, respectiv aplicarea la cazurile concrete a principiului restituirii în echivalent a imobilului, dacă restituirea în natură nu este posibilă, considerăm că şi în situația de față, este posibilă restituirea prin echivalent.

În sensul celor arătate sunt prevederile *art. 1 din Legea nr. 10/2001* potrivit cărora, *„imobilele preluate în mod abuziv de stat, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice ... se restituie, de regulă în natură, în condițiile prezentei legi. În cazurile în care restituirea în natură nu este posibilă se vor stabili măsuri reparatorii prin echivalent"*. Or, cum imobilele preluate *cu titlu valabil* sunt incluse, de *art. 2 lit. g) din Legea nr. 10/2001*, în categoria imobilelor abuziv preluate, apare cu evidență faptul că şi în situația acestei categorii de imobile este posibilă restituirea prin una din măsurile reparatorii prin echivalent.

De altfel, putem spune că aceste măsuri reparatorii prin echivalent, se aplică cu atât mai mult în cazurile imobilelor preluate *cu titlu valabil* cu cât, având în vedere prevederile *Legii nr. 10/2001* în legătură cu restituirea în natură, situația juridică şi materială a acestei categorii de imobile, face aproape imposibilă restituirea lor în natură, persoanelor îndreptățite.

Tocmai de aceea, restituirea prin una din măsurile reparatorii în echivalent, apare ca o modalitate de reparare a prejudiciului, pentru cel care nu-şi poate redobândi imobilul în natură.

Aşa cum reglementează această instituție *art. 12 din Legea nr. 10/2001*, restituirea prin măsuri reparatorii prin echivalent poate interveni chiar şi în situația în care, cu ocazia preluării

Scanned with OKEN Scanner

imobilului de către stat, cel căruia i-a fost preluat imobilul prin dispoziție legală, a primit o despăgubire.

Este vorba însă doar de situațiile când despăgubirea primită nu a fost corespunzătoare valorii reale a imobilului trecut în proprietatea statului. De altfel, având în vedere faptul că aproape în unanimitate, actele normative de preluare a imobilelor de către stat stabileau limite ale despăgubirilor ce puteau fi acordate, în cele mai multe cazuri de preluare chiar cu titlu valabil a imobilelor, despăgubirea primită nu a fost corespunzătoare valorii reale a imobilului.

Tocmai pentru a elimina posibilele discriminări, prin *art. 12 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, se statuează că *„persoana îndreptățită poate opta, ... în cazul în care despăgubirea primită nu a fost corespunzătoare valorii imobilului, pentru completarea în echivalent a despăgubirii de la valoarea actualizată cu indicele inflației a despăgubirii primite până la valoarea corespunzătoare a imobilului"*.

Cu alte cuvinte, dacă în urma evaluării imobilului preluat cu titlu valabil de către stat şi comparării acestei noi valori cu despăgubirea primită, la momentul preluării, actualizată cu indicele de inflație, se ajunge la concluzia că această din urmă valoare este inferioară primei, persoana îndreptățită urmează a primi diferența, dintre cele două, adică acea valoare care adăugată despăgubirii primite şi actualizate echivalează valoarea nou stabilită.

În ceea ce priveşte modalitatea de evaluare acum a imobilelor preluate cu titlu valabil, fie ele terenuri, fie ele construcții, potrivit *art. 12 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, ea este similară cu modalitatea de evaluare a imobilelor expropriate. Astfel, se dispune că *„valoarea corespunzătoare pentru construcții se stabileşte potrivit prevederilor art. 11 alin. (5), iar cea pentru teren se stabileşte potrivit prevederilor art. 11 alin. (6)"*.

În ceea ce priveşte paleta măsurilor reparatorii prin echivalent, la care poate apela persoana îndrituită la restituirea imobilului în condițiile *art. 12 alin. (2)*, acelaşi text de lege dispune, în ultimul său aliniat, că acestea sunt *„acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare"* şi *„acordarea de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital"*, în funcție de opțiunea persoanei îndreptățite.

Scanned with OKEN Scanner

Deci, în cazul în care despăgubirea primită nu a fost corespunzătoare valorii imobilului, pentru completarea prin echivalent a despăgubirii de la valoarea actualizată cu indicele inflației a despăgubirii primite până la valoarea corespunzătoare a imobilului, persoana îndreptățită, are posibilitatea a alege între acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare şi acordarea de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital.

Aşadar, în toate situațiile când imobilul a fost preluat de stat *cu titlu valabil,* iar fostul proprietar a primit o despăgubire, în ipoteza în care imobilul, din cauze anume prevăzute de acest act normativ, nu mai poate fi restituit în natură, acesta trebuie să urmeze procedura prevăzută de *art. 21 şi urm. din Legea nr. 10/2001*, urmând ca el să primească un echivalent, după cum am analizat mai sus, constând în diferența dintre valoarea actualizată a despăgubirii inițiale şi valoarea reală a imobilului.

În altă ordine de idei, remarcăm că printre cazurile când restituirea în natură nu este permisă de lege, pe considerentul destinației speciale a imobilului, operând astfel restituirea prin echivalent, se află şi cel prevăzut de *art. 16 din Legea nr. 10/2001.*

Potrivit acestui text de lege, imobilelor „*...ocupate de unități bugetare din învățământ, din sănătate, aşezăminte social-culturale sau de instituții publice, sedii ale partidelor politice legal înregistrate, de misiuni diplomatice, oficii consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum şi de personalul cu rang diplomatic al acestora, necesare în vederea continuării activităților de interes public, social-cultural sau obştesc...*", se restituie foştilor proprietari prin acordarea de măsuri reparatorii prin echivalent.

Această teză este apoi dezvoltată prin prevederile *art. 9 alin. (1) lit. e) din H.G. nr. 614/2001,* potrivit căruia măsurile reparatorii se stabilesc numai prin echivalent, nefiind posibilă restituirea în natură, în cazul imobilelor preluate *cu titlu valabil,* ocupate de unități bugetare din învățământ, din sănătate, aşezăminte social-culturale sau de instituții publice, sedii ale partidelor politice legal înregistrate, de misiuni diplomatice, oficii consulare, reprezentantele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum şi de personalul

Scanned with OKEN Scanner

cu rang diplomatic al acestora, necesare în vederea continuării activităților de interes public, social-cultural sau obștesc.

Remarcăm din redactarea textelor de lege că destinația imobilului este cauza imposibilității restituirii în natură, la care se adaugă scopul special al acestora, respectiv realizarea unui interes public, social, cultural sau obștesc.

Așadar, cu toate că astfel de imobile nu au făcut obiectul unor acte de înstrăinare, cu respectarea legii, către deținătorii lor, totuși legiuitorul le exceptează de la restituirea în natură, având în vedere destinația și scopul special al acestora, care vizează interesul public.

În această situație, persoana îndreptățită la restituire are numai posibilitatea de a obține ca măsură de reparație, echivalentul valoric la prețul de circulație al imobilului ce a fost preluat de stat și care acum are una din destinațiile expres și limitativ enumerate în *art. 16 din Legea nr. 10/2001*.

Că aceasta este voința legiuitorului rezultă și din prevederile *art. 16 alin. (2)* potrivit cărora, ministerele de resort, precum și celelalte instituții publice interesate vor propune, iar Guvernul va stabili prin hotărâre, imobilele care nu vor fi retrocedate în natură și pentru care se acordă măsuri reparatorii prin echivalent.

Ca atare, într-un asemenea caz, pentru a nu fi decăzut din dreptul său la restituire, persoana îndreptățită trebuie să procedeze la notificare, în condițiile *art. 21 din Legea nr. 10/2001*, și chiar să ceară restituirea în natură. Aceasta pentru că lista imobilelor ce nu pot fi retrocedate în natură, întocmită potrivit *art. 16 alin. (2)*, se întocmește doar după ce s-a declanșat procedura de restituire și numai în cazul imobilelor pentru care fostul proprietar a notificat restituirea.

Textul *art. 16* nu prevede în ce constau măsurile reparatorii prin echivalent, stipulându-se că acestea se acordă potrivit prezentei legi.

În lipsa unei prevederi exprese în acest sens, paleta măsurilor reparatorii în echivalent este cea prevăzută în *art. 1 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, respectiv bunuri (mobile sau imobile) ori servicii oferite în echivalent de deținător, acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau despăgubiri bănești.

Scanned with OKEN Scanner

Prevederile *art. 16 alin. (1)* şi *(2)* se aplică exclusiv în cazul imobilelor preluate de stat cu titlu valabil, această limitare de reglementare rezultând din interpretarea *per a contrario* a prevederilor *art. 16 alin. (4) din Legea nr. 10/2001*. Potrivit acestui text de lege, în cazul în care imobilele cu destinaţiile enumerate aici şi care prin hotărâre de Guvern, în condiţiile *art. 16 alin. (2)* au fost astfel calificate, nu au fost preluate de stat cu titlu valabil (deci au fost preluate *fără titlu valabil*), nu intră sub incidenţa prevederilor *art. 16 alin. (1)*.

Ca atare, atunci când se va stabili, dar numai printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, că imobilul cu una din destinaţiile mai sus arătate, este preluat *fără titlu valabil*, restituirea se va face, de regulă, în natură. Restituirea prin echivalent se va face doar pentru cauze anume prevăzute de această lege, când restituirea în natură nu mai este posibilă, cum ar fi, de exemplu, situaţia prevăzută de *art. 18 lit. c) din Legea nr. 10/2001,* respectiv când imobilul a fost transformat, astfel încât a devenit un imobil nou în raport cu cel preluat.

Practic, persoana îndreptăţită, va trebui să urmeze procedura prevăzută de *art. 21* şi următoarele din lege, notificând restituirea în natură.

Odată declanşată procedura necontencioasă de restituire a imobilului, în condiţiile *art. 21* şi următoarele din *Legea nr. 10/2001*, în scopul asigurării restituirii în natură a bunului imobil vizat, urmează a adresa o cerere de chemare în judecată, în condiţiile dreptului comun *[art. 16 alin. (5)]* o acţiune judecătorească, instanţei competente, în scopul constatării nevalabilităţii titlului statului.

Considerăm că pe toată durata de desfăşurare a unei asemenea cauze, până la pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile, procedura necontencioasă de restituire a imobilului se suspendă.

O asemenea soluţie nu depăşeşte cadrul *Legii nr. 10/2001*, întrucât acest act normativ legiferează o conduită similară, prin prevederile *art. 47 alin. (2)* raportat la *art. 46 din Legea nr. 10/2001*.

De altfel, o asemenea soluţie este în spiritul legii, al scopului urmărit de legiuitor o dată cu edictarea ei, respectiv acela de a realiza o cât mai eficientă punere în practică a principiului *restitutio in integrum*. Or, dacă nu s-ar accepta acest punct de

Scanned with OKEN Scanner

vedere am fi în situația în care deşi imobilul ce poate face obiectul unei restituiri în natură, în condițiile *Legii nr. 10/2001*, este preluat de stat *fără titlu valabil,* el nu va putea fi restituit în natură întrucât nu i se dă posibilitatea persoanei îndreptățite de a obține hotărârea judecătorească care să constate aceasta.

Singurul care poate aprecia asupra oportunității formulării unei asemenea acțiuni este fostul proprietar, în funcție de modul de aplicare a legii de preluare, precum şi de interesul pe care-l urmăreşte, pentru că dacă nu doreşte restituirea în natură, acceptă că imobilul a fost preluat *cu titlu valabil* şi obține restituirea în echivalent.

Aşa fiind, în ipoteza în care fostul proprietar, chiar dacă apreciază că imobilul a fost trecut în proprietatea statului fără a se fi aplicat corect prevederile legii de trecere, însă nu solicită să se constate nevalabilitatea titlului şi acceptă restituirea prin echivalent, se creează prezumția că imobilul a intrat în proprietatea statului cu titlu valabil, eventualele vicii ale titlului statului fiind înlăturate.

Remarcăm că legiuitorul, în ipoteza în care asupra imobilului se poartă litigiul, în ce priveşte valabilitatea titlului desigur, atribuie instanțelor de drept comun competența să soluționeze litigiul, soluționarea urmând să se facă cu celeritate. Apreciem că această celeritate este impusă de legiuitor pentru a se lămuri cât mai repede posibil statutul juridic al unor astfel de imobile cu destinațiile arătate în *art. 16 alin. (1) din lege.*

Un alt caz în care măsura reparatorie se realizează prin echivalent este cel reglementat de *art. 19 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* şi vizează situația când restituirea imobilului în natură nu mai este posibilă întrucât acesta a fost înstrăinat cu respectarea prevederilor *Legii nr. 112/1995* însă numai până la data intrării în vigoare a *Legii nr. 10/2001.*

Aşadar, ne aflăm în prezența unui caz expres prevăzut de lege, când imobilul preluat de stat prin legislația perioadei supuse prezentei analize, a fost înstrăinat către chiriaş în condițiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995* şi cu respectarea şi a celorlalte prevederi din această lege referitoare la vânzare. În această situație, restituirea în natură nu mai este posibilă, astfel că cel îndreptățit nu mai poate obține decât reparația prin echivalent. În acest caz, *art. 19 alin. (2) teza I din Legea nr. 10/2001*, dispune că *„în cazul în care persoana îndreptățită a optat pentru despăgubiri şi*

Scanned with OKEN Scanner

imobilul a fost vândut cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995 până la data intrării în vigoare a prezentei legi, persoana îndreptățită are dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent pentru valoarea corespunzătoare a întregului imobil, teren şi construcții".

Conform *art. 19 din Legea nr. 10/2001* pot apărea mai multe situații, respectiv situația în care persoana îndreptățită la restituire nu a solicitat despăgubiri în condițiile *Legii nr. 112/1995* , precum şi situația când aceasta a primit astfel de despăgubiri însă în limita plafonată de această lege.

Când persoana îndreptățită nu a solicitat despăgubiri în condițiile *Legii nr. 112/1995, art. 19 alin. (4) din Legea nr. 10/2001* prevede posibilitatea ca astfel de persoane să se adreseze în condițiile prezentei legi pentru a obține reparația prin echivalent, ele nefiind decăzute din dreptul de a mai solicita despăgubiri. Soluția este valabilă şi în cazul în care cererea de despăgubiri formulată în condițiile *Legii nr. 112/1995* a fost respinsă sau nu a fost soluționată până la data intrării în vigoare a *Legii nr. 10/2001.*

Având în vedere că legiuitorul, în cele două acte normative în materie reglementează distinct modul de restituire prin echivalent a imobilelor naționalizate (abuziv preluate), în sensul că *Legea nr. 112/1995* reglementează doar modalitatea reparării prin echivalent bănesc, neexistând sub imperiul acestui act normativ şi alte modalități de restituire prin măsuri reparatorii prin echivalent, iar *Legea nr. 10/2001,* în cazul imobilelor cu destinație de locuințe, pentru diferența dintre despăgubirea primită şi valoarea de circulație, exclude echivalentul bănesc, dispunând restituirea în alte modalități prin echivalent, exprimăm opinia că ne aflăm într-un caz de repunere în termenul prevăzut de *Legea nr. 112/1995* în situația în care locuința a fost vândută către chiriaşi.

Acest aspect rezultă din interpretarea *art. 19 alin. (2) teza II din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia, *„dacă persoanele îndreptățite au primit despăgubiri, ele au dreptul la diferența dintre valoarea încasată, actualizată cu indicele inflației, şi valoarea corespunzătoare a imobilului, care se acoperă prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau prin acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, în funcție de opțiunea persoanei fizice sau juridice îndreptățite".*

Scanned with OKEN Scanner

Raţiunea legiuitorului este aceea de a crea o situaţie de egalitate între toate persoanele îndreptăţite la reparaţie, în sensul de a beneficia de despăgubiri băneşti toţi cei îndrituiţi la restituirea unor imobile cu destinaţie de locuinţă, sub imperiul noului act normativ, indiferent dacă s-au conformat sau nu termenului de 6 luni prevăzut de *Legea nr. 112/1995* pentru a solicita despăgubiri, însă numai în cazul în care imobilul a fost înstrăinat către chiriaşi.

Dacă nu s-ar fi realizat această repunere în termen prin *art. 19 alin. (4) din Legea nr. 10 /2001,* s-ar fi creat o discriminare în ce priveşte posibilitatea despăgubirii prin echivalent, între persoana îndreptăţită care a urmat procedura *Legii nr. 112/1995 şi* persoana care nu a urmat acea procedură.

Practic, urmare a repunerii în termen, care se realizează *ope legis* prin formularea cererii de restituire în condiţiile *Legii nr. 10/2001*, urmează ca mai întâi să se stabilească valoarea reparaţiei, potrivit *Legii nr. 112/1995,* actualizată cu indicele de inflaţie la zi (*subl. ns*), valoare care se va achita prin echivalent bănesc, iar diferenţa până la valoarea de circulaţie a imobilului ce nu poate fi restituit în natură şi care se va stabili potrivit normelor statuate de *Legea nr. 10/2001,* se va acoperi în cele două modalităţi prevăzute de *art. 19 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* respectiv, prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau prin acţiuni la societăţi comerciale tranzacţionate pe piaţa de capital, în funcţie de opţiunea persoanei fizice sau juridice îndreptăţite.

Ca atare, în situaţia când persoana îndreptăţită nu a solicitat despăgubiri în condiţiile *Legii nr. 112/1995* însă imobilul preluat de stat a fost vândut cu respectarea prevederilor acestei legi, aceasta are dreptul la un echivalent stabilit la nivelul valorii de circulaţie a imobilului respectiv, valoare care se va stabili în urma procedurii obligatorii de urmat prevăzută de *art. 21 şi urm. din Legea nr. 10 /2001.*

Deosebit de aceasta, în situaţia în care persoana îndreptăţită a primit o despăgubire în condiţiile *Legii nr. 112/1995* şi desigur imobilul nu poate fi restituit în natură, reparaţia prin echivalent se va realiza prin plata diferenţei dintre valoarea încasată anterior, actualizată cu indicele de inflaţie şi valoarea stabilită la preţul de circulaţie liberă a imobilului.

Scanned with OKEN Scanner

Potrivit *art. 19 alin. (2) teza a II a*, diferența dintre valoarea încasată în bani, potrivit *Legii nr. 112/1995*, actualizată cu indicele de inflație, şi valoarea actuală a imobilului nu se mai acoperă în despăgubiri băneşti ci doar prin acordarea de titluri de valoare nominală folosită exclusiv în procesul de privatizare sau prin acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital în funcție de opțiunea persoanei fizice sau juridice îndreptățite. Observăm că legiuitorul limitează paleta de modalități de restituire prin echivalent doar la două posibilități dar îi permite persoanei îndreptățite să opteze pentru una din ele, fiind deci exclusă posibilitatea pentru persoana îndreptățită de a mai obține plata diferenței prin echivalent bănesc, precum în reglementarea anterioară.

Situația este similară şi în cazul persoanei îndreptățite căreia nu i se mai poate restitui în natură imobilul, însă a formulat şi i s-a admis cererea de despăgubiri potrivit *Legii nr. 112/1995* dar nu le-a încasat. Potrivit *art. 19 alin. (2) teza finală din Legea nr. 10/2001,* reparația prin echivalent într-o astfel de situație se va face prin combinarea măsurilor reparatorii. Astfel, valoarea sumei stabilite prin *Legea nr. 112/1995* şi neîncasate, dar actualizate cu indicele de inflație (subl. ns.) va fi achitată sub forma despăgubirilor băneşti iar diferența valorică până la valoarea de circulație a imobilului ce nu poate fi restituit în natură va fi acoperită prin acordarea de titluri de valoare nominală sau acțiuni, ca şi în situația anterioară în funcție de alegerea persoanei îndreptățite.

În fine, *art. 18 din Legea nr. 10/2001 şi art. 9 alin. (1) din H.G. nr. 614/2001* prevăd patru cazuri în care măsurile reparatorii se stabilesc numai prin echivalent.

Prima situație reglementată de *art. 18 alin. (1) lit. a), coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. a) din H.G. nr. 614/2001,* prevede că restituirea se face numai prin echivalent când persoana îndreptățită era asociat la o persoană juridică proprietară a imobilelor şi activelor preluate abuziv de stat. Este rațional să fie aşa întrucât persoana îndreptățită nu avea calitatea de proprietar al imobilului sau activului respectiv ci doar era un asociat (acționar)[1] al acesteia, deci făcea parte din structura asociaților (acționariatului) persoanei juridice din patrimoniul

[1] A se vedea pentru detalii *infra*, Cap.V, secțiunea a 4-a.

Scanned with OKEN Scanner

căreia a fost trecut la stat şi care era titulara dreptului de proprietate la momentul preluării. Remarcăm că textul de lege face trimitere la situaţia în care persoanei juridice cu mai mulţi asociaţi, fie persoane fizice, fie persoane juridice i-a fost preluat în mod abuziv un imobil sau un activ.

Nu intră sub incidenţa prevederilor *art. 18 lit. a) din Legea nr. 10/2001, coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. a) din H.G. nr. 614/2001* situaţiile când persoana îndreptăţită era unic asociat al unei societăţi comerciale ale cărei active au fost preluate în mod abuziv de stat, precum şi situaţiile când persoanele îndreptăţite sunt membre ale aceleiaşi familii asociate într-o astfel de societate comercială.

După modul de redactare al textului de lege ar rezulta că cei exceptaţi nu ar beneficia de măsurile reparatorii prevăzute de *Legea nr. 10/2001,* însă raţiunea legiuitorului nu este aceasta, ci în astfel de situaţii persoanele îndreptăţite, opinăm noi, au posibilitatea reparaţiei în natură, în sensul de a li se restitui imobilul sau activul preluat abuziv de stat.

Acest lucru este posibil, apreciem noi faţă de imprecizia textului, doar când imobilul sau activul respectiv nu a făcut obiectul unei înstrăinări cu respectarea prevederilor legale, prin vânzare sau privatizare, pentru că, în caz contrar şi în această situaţie, persoanele îndreptăţite vor putea obţine reparaţia doar prin echivalent.

Concluzionând oarecum dispoziţiile similare din cuprinsul *art. 10 şi 11 din Legea nr. 10/2001, art. 18 lit. b), coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. b) din H.G. nr. 614/2001,* dispune că se vor restitui imobilele doar prin una din măsurile reparatorii prin echivalent, şi în cazul în care *„imobilul nu mai există la data intrării în vigoare a prezentei legi, cu excepţia imobilelor distruse ca urmare a unor calamităţi naturale".*

Aşa cum am arătat, această dispoziţie reia prevederile cuprinse în alte două texte de lege, respectiv *art. 10 şi 11 din Legea nr. 10/2001*, care dispun faptul că se restituie prin una din măsurile reparatorii în echivalent, acele imobile.

În acest sens, *art. 10 alin. (1) teza II din Legea nr. 10/2001* dispune că *„ în situaţia imobilelor preluate în mod abuziv şi demolate total sau parţial ... măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent."* Aceleaşi măsuri reparatorii prin echivalent, mai sus arătate, se aplică în condiţiile *art. 10 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 „...şi*

Scanned with OKEN Scanner

imobilelor rechiziționate în baza Legii nr. 139/1940 şi distruse în timpul războiului, dacă nu au primit despăgubiri...".

Restituirea numai prin măsuri reparatorii prin echivalent, în condițiile *art. 18 lit. b), coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. b) din H.G. nr. 614/2001,* operează şi în situația când obiect al cererii de restituire îl reprezintă imobile intrate în proprietatea statului ca efect al edictării unor acte normative de expropriere.

Astfel, în condițiile *art. 11 alin. (1) teza I din Legea nr. 10/2001,* restituirea imobilelor expropriate se face prin măsuri reparatorii în echivalent, dacă imobilul expropriat a fost înstrăinat, în condițiile legii, dreptul de proprietate ieşind astfel, în mod legal din patrimoniul statului, sau în cazul construcțiilor expropriate sau demolate total sau parțial. Referindu-se la această situație, legiuitorul prevede în termeni expreşi, faptul că restituirea acestora se face prin una din măsurile reparatorii prin echivalent. Astfel, *art. 11 alin. (2) teza I din Legea nr. 10/2001* dispune că *„în cazul în care construcțiile expropriate au fost demolate parțial sau total...măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent".*

De asemenea, se restituie imobilul doar prin una din măsurile reparatorii în echivalent şi când, imobilele expropriate au fost demolate total, în locul lor fiind ridicate supraedificatele în considerarea cărora a fost dispusă exproprierea, iar terenul, fie este în întregime acoperit de construcții, fie este necesar unei bune utilizări a acestora, adică este ocupat funcțional de lucrările pentru care s-a dispus exproprierea.

În acest sens, *art. 18 lit. b), coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. b) din H.G. nr. 614/2001, va fi raportat la art. 11 alin. (3) din Legea nr. 10/2001,* potrivit căruia *„în cazul în care construcțiile expropriate au fost integral demolate şi lucrările pentru care s-a dispus exproprierea ocupă terenul pentru* ...partea de teren (subl. ns)... *ocupată de construcții noi şi pentru cea necesară în vederea bunei utilizări a acestora, măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent",* precum şi la *art. 11 alin. (4) din Legea nr. 10/2001,* potrivit căruia *„în cazul în care lucrările pentru care s-a dispus exproprierea ocupă funcțional întregul teren afectat, măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent pentru întregul imobil".*

Această dispoziție cuprinsă în *art. 18 lit. b) din Legea nr. 10/2001, coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. b) din H.G. nr. 614/2001,* este logică şi firească, atâta timp cât bunul imobil în

Scanned with OKEN Scanner

materialitatea lui nu mai există dintr-un motiv imputabil în totalitate celui care a preluat imobilul.

Sunt exceptate de la această dispoziție imobilele pierite din motive independente de voința celui care a realizat preluarea imobilului. Este vorba despre cazul când obiectul cererii de restituire a pierit datorită unor situații naturale, definite generic de legiuitor, calamități. Într-o asemenea categorie de imobile intră deopotrivă cele pierite ca urmare a unor cutremure, inundații, incendii naturale, alunecări sau surpări de terenuri etc. cât și, considerăm noi, provocate de o mână criminală, explozii, incendieri, independent de voința deținătorului imobilului.

Această excepție trebuie raportată la prevederile *art. 10 alin. (4) din Legea nr. 10/2001* care dispun că *„în cazul imobilelor preluate în mod abuziv și distruse ca urmare a unor calamități naturale...dacă terenul nu este liber, măsurile reparatorii pentru acesta se stabilesc prin echivalent".*

O altă situație când restituirea se face doar prin una din modalitățile de restituire prin echivalent, este aceea reglementată de *art. 18 lit. c) din Legea nr. 10/2001, coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. c) din H.G. nr. 614/2001,* respectiv când *„imobilul a fost transformat, astfel încât a devenit un imobil nou în raport cu cel preluat".*

Prin reglementarea acestei situații, legiuitorul vine în întâmpinarea multiplelor cazuri în care imobilele preluate de stat au suferit pe parcursul anilor scurși de la data preluării, modificări arhitectonice, constructive, de design, recompartimentări, demolări parțiale, construcții noi la sau în cadrul vechii structuri, care l-au transformat într-o asemenea măsură încât se poate considera că imobilul este un imobil nou.

"Noutatea" imobilului este o chestiune de fapt, care implică deopotrivă aspecte tehnice (arhitectură și construcții), cât și aspecte juridice, toate acestea putând face obiectul unei acțiuni judecătorești, în fața instanțelor de drept comun.

Cu alte cuvinte, persoana îndreptățită la restituirea unui asemenea imobil, a cărui restituire i se acordă în condițiile *art. 18 lit. c) din Legea nr. 10/2001, coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. c) din H.G. nr. 614/2001,* poate, în cadrul acțiunii judecătorești creată de lege împotriva deciziei de restituire, să demonstreze că imobilul solicitat nu este un „imobil nou", în înțelesul *art. 18 lit. c), coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. c) din H.G. nr. 614/2001, și* astfel să obțină restituirea în natură, evident

Scanned with OKEN Scanner

dacă nu există vreunul din celelalte cazuri de prohibire a restituirii în natură, reglementate de acelaşi act normativ.

O caracteristică aparte a dispoziţiei cuprinse în *art. 18 lit. c), coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. c) din H.G. nr. 614/2001,* este aceea că este o normă supletivă, nu imperativă, părţile *mutuum consensum*, putând deroga de la ea.

În acest sens, se dispune că într-adevăr se acordă pentru situaţia vizată, doar restituirea prin una din măsurile reparatorii prin echivalent, doar *„dacă părţile nu au convenit altfel"*. Altfel spus, se lasă la latitudinea părţilor, respectiv a persoanei îndreptăţite la restituire şi a celei deţinătoare a imobilului, posibilitatea de a pune în aplicare chiar şi restituirea în natură, în condiţii pe care ele le vor stabili.

Dând eficienţă deplină atât reglementărilor speciale (*art. 46 din Legea nr. 10/2001*), cât şi principiilor de drept ce protejează actele juridice de înstrăinare către fostul chiriaş a imobilelor cu destinaţie de locuinţă în condiţiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995*[1], *art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001, coroborat cu art. 9 alin. (1) lit. d) din H.G. nr. 614/2001,* dispune că restituirea imobilului se va face exclusiv prin una din măsurile reparatorii prin echivalent şi în situaţia când *„imobilul a fost înstrăinat fostului chiriaş cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţie de locuinţă, trecute în proprietatea statului"*.

Secţiunea a 4-a. Categoria măsurilor reparatorii prin echivalent

După cum am analizat, regula instituită de *Legea nr. 10/2001* este aceea că restituirea se face în natură şi prin excepţie, acolo unde restituirea în natură a imobilului preluat abuziv nu este posibilă, reparaţia se face prin echivalent.

Acest principiu este dezvoltat apoi şi în *art. 1 alin. (2) din H.G. nr. 614/2001*, care aduce o notă în plus caracterului subsecvent al măsurilor reparatorii prin echivalent.

Astfel, în acest text de lege, se statuează, efectiv cu valoare

---

[1] Pentru mai multe amănunte privind soarta actelor juridice de înstrăinare a imobilelor în condiţiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995,* a se vedea Cap. II, secţiunea a 3-a.

Scanned with OKEN Scanner

de principiu, faptul că *Legea* nr. *10/2001* instituie principiul restituirii în natură a imobilelor, şi numai în cazurile în care aceasta nu este posibilă se prevăd măsuri reparatorii prin echivalent.

Aceste măsuri pot consta în compensare cu alte bunuri ori servicii oferite în echivalent de deținător, cu acordul persoanei îndreptățite, sau în acordarea de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital ori de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau în acordarea de despăgubiri băneşti.

Un caracter aparte are prevederea din *art. 1 alin. (3) din H.G. nr.* 614/2001, care arată că restituirea integrală în natură exclude măsurile reparatorii prin echivalent, fapt ce subliniază primordialitatea reparării în natură a prejudiciului creat diverselor persoane prin preluarea abuzivă a imobilelor de către statul comunist.

Art. 1 alin. (2) din *Legea nr. 10/2001* stabileşte categoria măsurilor reparatorii prin echivalent în general, făcând referire la: compensare cu bunuri ori servicii oferite în echivalent de către persoana juridică deținătoare a imobilului cu acordul persoanei îndreptățite, acordarea de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau despăgubiri băneşti.

Prin urmare, ca regulă generală, acestea sunt categoriile măsurilor reparatorii prin echivalent, însă aceste măsuri se aplică diferențiat, după cum vom analiza în continuare.

De plano, pentru a evita orice confuzie, precizăm că rațiunea legii este aceea că persoana îndreptățită este cea care alege măsura reparatorie - aceasta fiind regula - iar acolo unde măsura aleasă nu este posibil de realizat din diferite motive, în urma negocierii cu persoana juridică deținătoare sau după caz proprietara imobilului se poate stabili *mutuum consensum* altă măsură decât cea aleasă de persoana îndreptățită. Desigur, dacă în urma negocierilor nu se va ajunge la un acord, va hotărî instanța de judecată.

Mai trebuie să precizăm că măsurile reparatorii prin echivalent pot fi combinate în sensul că valoarea imobilului ce nu mai poate fi restituit în natură va fi acoperită prin combinarea mai multor măsuri reparatorii în funcție de acordul persoanei îndreptățite sau

Scanned with OKEN Scanner

de rezultatul negocierilor dintre aceasta şi persoana juridică deținătoare sau, după caz, proprietară a imobilului.

În ceea ce priveşte posibilitatea de a decide pentru persoana îndreptățită asupra măsurilor reparatorii, trebuie să distingem între imobilele preluate abuziv de stat cu destinație de locuință şi celelalte imobile care aveau altă destinație decât aceea de locuință.

Relativ la categoria imobilelor cu destinație de locuință preluate de stat abuziv, dacă acestea nu mai pot face obiect al restituirii în natură, pentru că au fost înstrăinate cu respectarea legii (subl. ns.), potrivit *art. 24 alin. (2), (4), (5), (6) din Legea nr. 10/2001,* categoria măsurilor reparatorii rezidă în: despăgubiri băneşti, ofertă de bunuri, de servicii, titluri de valoare nominală, folosită exclusiv în procesul de privatizare sau acțiuni la societățile comerciale tranzacționate pe piața de capital[1].

Relativ la problematica despăgubirilor băneşti ca măsură reparatorie de restituire prin echivalent a imobilelor cu destinație de locuință la data preluării lor de către stat, dezvoltând tezele *Legii nr. 10/2001*, *art. 10 din H.G. 614/2001* dispune că despăgubirile băneşti se pot acorda pentru imobilele cu destinația de locuință numai în situațiile concret reglementate de lege şi după dovedirea calității de persoană îndreptățită.

Iată că restituirea prin măsura reparatorie în echivalent a despăgubirilor băneşti vizează exclusiv situațiile la care legiuitorul se raportează în *art. 10 alin. (1) lit. a), b), c) din H.G. nr. 614/2001*, fiind inadmisibilă acordarea unor asemenea măsuri reparatorii – despăgubirile băneşti - în alte situații decât cele legal prevăzute în aceste texte de lege.

Cu alte cuvinte, enumerarea din *art. 10 alin. (1) din H.G. 614/2001* este limitativa, neputându-se deroga de la aceasta, şi nici aplica la situații similare.

În ceea ce priveşte sublinierea făcută de legiuitor, relativ la necesitatea dovedirii calității de persoană îndreptățită, este superfluă, întrucât este de principiu că de oricare din măsurile reparatorii – în echivalent sau în natură, nu pot beneficia decât cei care-şi dovedesc calitatea de persoană îndreptățită.

---

[1] Pentru detalii a se vedea *infra*, Cap. V, secțiunea a 2-a.

Scanned with OKEN Scanner

Potrivit acestui text de lege, intră în această formă de restituire prin măsuri reparatorii în echivalent, în primul rând *imobilele cu destinație de locuință preluate abuziv de stat şi demolate total sau parțial, cu excepția celor expropriate pentru cauză de utilitate publică, potrivit art. 10 şi art. 24 alin. (2) din lege*.

Iată că prin această dispoziție, se conturează într-o anumită măsură, sfera imobilelor cu destinație de locuință, care pot face obiectul restituirii prin această măsură reparatorie a despăgubirilor băneşti.

Criteriul folosit de legiuitor este cel al naturii actului sau faptului în baza căruia imobilul a fost preluat de către stat. Depăşind oarecum limbajul folosit în *Legea 10/2001*, referindu-se la modalitatea preluării imobilelor, în *H.G. nr. 614/2001* legiuitorul face vorbire despre imobilele cu destinație de locuință trecute în proprietatea statului prin acte de naționalizare sau prin orice alte acte normative sau individuale ori prin evacuări administrative sau forțate.

Dând o interpretare juridică adecvată pentru problematica ce o analizăm, considerăm că pot fi restituite prin măsura reparatorie a despăgubirilor băneşti, în condițiile *art. 10 alin. (1) lit. a)*, atât imobilele preluate de stat *cu titlu* (*cu titlu valabil* sau *fără titlu valabil*) - *„...imobilele trecute în proprietatea statului prin acte de naționalizare sau prin orice alte acte normative sau individuale ori prin evacuări administrative...*", cât şi cele preluate *fără titlu* – „...evacuări... forțate", adică *în fapt*.

Ar fi nefiresc şi totodată nelegal să poată fi supuse unei asemenea restituiri doar una sau alta dintre cele doua categorii de imobile preluate.

Se impune, de asemenea, remarca unei alte condiții pe care imobilul trebuie să o îndeplinească pentru a intra în categoria prevăzută de *art. 10 alin. (1) lit. a) din H.G. nr. 614/2001*, respectiv, ca acest imobil, *„...să fie demolat total sau parțial..."*

Per a contrario, imobilele nedemolate nu pot face obiectul de reglementare al *art. 10 alin. (1) lit. a) din H.G. nr. 614/2001*, ci, cel mult, a celorlalte reglementari din acest text de lege.

Considerăm că în situația unui imobil demolat parțial, se poate combina, în condiții de perfectă legalitate, măsura reparatorie a restituirii în natură – pentru partea de imobil

Scanned with OKEN Scanner

nedemolată, cu măsura reparatorie prin despăgubiri băneşti, pentru partea demolată.

Evident, o asemenea soluție poate fi adoptată doar dacă situația imobilului nu se circumscrie celorlalte dispoziții din *art. art. 10 alin. (1) lit. b)* şi *c) din H.G. nr. 614/2001*, când, restituirea în natură nu mai poate opera, dispunându-se doar restituirea prin despăgubiri băneşti.

De asemenea, această soluție poate fi aplicată practic dacă se încadrează în condițiile *art. 10 din Legea nr. 10/2001.*

Prin mai sus analizata condiție – se restituie prin măsura reparatorie a despăgubirilor băneşti doar imobilele demolate – legiuitorul a încercat, pe de o parte, a da aplicabilitate cât mai mare principiului restituirii în natură – dacă imobilul nu e demolat, şi se încadrează şi în celelalte condiții cerute de lege, neexistând alte impedimente legale, se va restitui în natură – dar a încercat în acelaşi timp să degreveze statul de eventualele cereri de despăgubiri băneşti ale acelor persoane îndreptățite, care, nedorind bunul în materialitatea sa, din varii motive – spre exemplu starea lui – ar fi încercat obținerea unor despăgubiri pentru acesta.

O altă condiție, de data aceasta negativă, care trebuie îndeplinită pentru a fi operațional *art. 10 alin. (1) lit. a) din H.G. nr. 614/2001,* este ca imobilul să nu fi fost expropriat pentru cauză de utilitate publică.

Acestor imobile, respectiv cele expropriate de stat, pentru cauză de utilitate publică, aplicabile sunt prevederile *art. 11 din Legea nr. 10/2001.* ·

O altă categorie de imobile supuse restituirii în condițiile *art. 10 alin. (1) din H.G. nr. 614/2001,* sunt cele care, la data preluării cu titlu valabil, aveau destinația de locuință şi care în prezent intră sub incidența *art. 16 alin. (1) din Legea nr. 10/2001,* fiind utilizate ca sedii ale unităților bugetare din învățământ, sănătate, aşezăminte social-culturale, instituții publice, sedii ale partidelor politice legal înregistrate, ale misiunilor diplomatice, oficiilor consulare, reprezentanțelor organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum şi cele ocupate de personalul cu rang diplomatic al acestora, necesare în vederea continuării acestor activități.

Această concluzie a legiuitorului, din cuprinsul *art. 10 al H.G. nr. 614/2001,* este rezultatul interpretării *art. 16 din Legea*

Scanned with OKEN Scanner

nr. 10/2001, în sensul că foştilor proprietari ai unor asemenea imobile, li se acordă măsuri reparatorii prin echivalent, în condiţiile legii, şi, în consecinţă, se pot acorda oricare dintre masurile reparatorii prevăzute la *art. 1 alin. (2) din Legea nr. 102001*, inclusiv despăgubiri băneşti.

O altă categorie de imobile cu destinaţia de locuinţă şi care vor fi restituite prin măsura reparatorie a despăgubirilor băneşti, sunt cele trecute în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945, cu titlu, şi care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989 şi au fost vândute foştilor chiriaşi, cu respectarea Legii nr. 112/1995.

Această teză, cuprinsă în *art. 10 alin. (1) lit. c),* este rezultatul dezvoltării prevederilor *art. 19 din Legea nr. 10/2001.*

Prin această prevedere, legiuitorul a dat eficienţă deplină atât reglementărilor speciale (*art. 46 din Legea nr. 10/2001*), cât si principiilor de drept ce protejează actele juridice de înstrăinare către fostul chiriaş a imobilelor cu destinaţie de locuinţă, în condiţiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995*[1].

Prin acest nou text de lege se dezvoltă o normă de drept exprimată de însăşi *Legea nr. 10/2001,* respectiv cea din *art. 18 lit. d),* şi chiar cea din *art. 9 alin. 1 lit. d) din H.G. nr. 614/2001,* potrivit cărora, măsurile reparatorii se stabilesc numai prin echivalent, nefiind posibilă restituirea în natură când imobilul a fost înstrăinat fostului chiriaş, cu respectarea *Legii nr. 112/1995* pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului.

Legiuitorul a subliniat in cuprinsul acestei noi norme de drept – *art. 10 alin. (1) lit. c din H.G. nr. 614/*2001, situaţiile practice ce se pot ivi în aplicarea lui, în ceea ce priveşte acordarea despăgubirilor.

Aceste sublinieri, au ca punct de reper, situaţia în care persoana îndreptăţită a formulat sau nu cerere de restituire în echivalent, în condiţiile *Legii nr. 112/1995.*

De asemenea, legea discerne, în cazul unei persoane care a formulat o atare cerere, situaţiile în care :

---

[1] Pentru mai multe amănunte privind soarta actelor juridice de înstrăinare a imobilelor în condiţiile *art. 9 din Legea nr. 112/1995,* a se vedea Cap. II, secţiunea a 3-a.

Scanned with OKEN Scanner

1. despăgubirile au fost calculate şi încasate de fostul proprietar;
2. despăgubirile au fost calculate, dar fostul proprietar nu le-a încasat;

Aceste diferenţieri de tratament juridic sunt necesare având în vedere faptul că, potrivit *art. 19 alin. (2) teza finală din Legea nr. 10/2001*, în aceste situaţii despăgubirile băneşti se acordă la valoarea calculată potrivit *Legii nr. 112/1995*, diferenţa până la valoarea stabilită prin noua lege urmând să fie acoperită cu acţiuni sau cu titluri de valoare.

În situaţia în care despăgubirile nu au fost calculate, în cauză se vor aplica prevederile *art. 19 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, care statuează că se vor aplica aceleaşi reguli mai sus arătate, în sensul că despăgubirile băneşti se acordă la valoarea calculată potrivit *Legii nr. 112/1995*, iar diferenţa până la valoarea stabilită prin noua lege urmând să fie acoperită cu acţiuni sau cu titluri de valoare.

Relativ la cealaltă categorie de imobile cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, preluate de stat abuziv, potrivit *art. 9 alin. (2)*, categoria măsurilor reparatorii prin echivalent se realizează prin: acordarea titlurilor de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, de acţiuni la societăţile comerciale tranzacţionate pe piaţa de capital ori compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de persoana juridică deţinătoare sau după caz de proprietarul imobilului preluat abuziv, toate însă cu acordul persoanei îndreptăţite. Observăm că diferenţa faţă de categoria imobilelor preluate cu destinaţie de locuinţă rezidă în aceea că despăgubirile băneşti ca reparaţie prin echivalent nu sunt permise decât în cazul acestor imobile, nu şi când echivalentul vizează imobile cu altă destinaţie decât cea de locuinţă.

Când persoana îndreptăţită este de acord ca restituirea prin echivalent să se facă în forma *despăgubirilor băneşti*, trebuie îndeplinită procedura reglementată de *art. 36 şi* următoarele din lege.

Astfel, potrivit *art. 36 alin. (2) din lege*, când persoana îndreptăţită este de acord ca reparaţia să se facă prin echivalent, sub forma despăgubirilor băneşti, în termenul şi condiţiile prevăzute de *art. 21 din lege*, va adresa notificarea către prefectura în raza căreia se află imobilul preluat abuziv.

Scanned with OKEN Scanner

În acelaşi sens este şi *art. 14 din H.G. nr. 614/2001*, potrivit căruia, în cazurile în care legea prevede posibilitatea acordării despăgubirilor băneşti, iar persoana îndreptățită optează pentru această măsură reparatorie, notificarea se depune la prefectura în a cărei rază teritorială se află ori s-a aflat imobilul preluat abuziv. Evident, această notificare trebuie să urmeze întocmai termenul şi condițiile reglementate de *art. 21 din Legea 10/2001*.

Din redactarea acestui text de lege, respectiv a *art. 36 din Legea 10/2001* rezultă că: persoana îndreptățită, în situația în care nu optează de la început pentru despăgubiri băneşti, mai întâi este necesar să parcurgă toată procedura prevăzută de *art. 21-26 din lege*. După analizarea cererii şi a actelor doveditoare, apreciind îndeplinirea tuturor condițiilor legale, persoana notificată emite decizia - luată de organele persoanei juridice respective - prin care hotărăşte nerestituirea în natură, şi propune restituirea în echivalent prin despăgubiri băneşti.

Această decizie este transmisă în termenul prevăzut de lege, şi anume termenul de 60 de zile de la primirea notificării, prefecturii. Că este aşa, rezultă şi din prevederile *art. 36 alin. (3) teza a II a*, unde se prevede că o dată cu decizia de acordare a despăgubirilor băneşti ce se transmite, să fie ataşată şi o copie de pe expertiză, dacă valoarea imobilului ce nu poate fi restituit în natură s-a stabilit pe calea unei expertize de specialitate.

Potrivit *art. 36 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, prefecturile centralizează ofertele de acordare a despăgubirilor băneşti făcute de unitățile deținătoare în situația în care restituirea în natură a imobilului nu este posibilă sau nu a fost aprobată.

În acest sens se pronunță şi *art. 14 alin. (2) din H.G. nr. 614/2001*.

Potrivit *art. 16 din H.G. nr. 614/2001*, pentru evaluarea cât mai corectă a despăgubirilor ce urmează să se acorde persoanelor care intră sub incidența legii, la prefecturi se vor organiza comisii constituite din personal din cadrul prefecturilor, direcției generale a finanțelor publice, aparatului propriu al consiliilor județene, Consiliului General al Municipiului Bucureşti şi al inspecției județene de construcții. Este necesar ca personalul desemnat de prefecți să realizeze primirea şi centralizarea notificărilor şi a ofertelor de acordare a despăgubirilor băneşti să fie foarte bine instruit şi să cunoască dispozițiile legii.

Scanned with OKEN Scanner

inclusiv situațiile concrete în care legea prevede posibilitatea acordării de despăgubiri băneşti.

Constituirea comisiilor se face prin ordin al prefectului. Preşedintele comisiei va fi prefectul sau subprefectul.

Comisiile au următoarele atribuții principale:

1. primesc notificările depuse prin intermediul executorului judecătoresc, prin care persoanele îndreptățite solicită acordarea de despăgubiri băneşti;
2. primesc ofertele de acordare a despăgubirilor băneşti, făcute de persoanele notificate pentru situațiile concrete în care legea prevede această măsură reparatorie;
3. verifică dacă actele depuse sunt cele stabilite de lege;
4. înregistrează actele depuse într-un registru special;
5. formează un dosar distinct pentru fiecare caz;
6. convoacă persoanele îndreptățite, precum şi orice alte persoane în vederea clarificării unor situații;
7. convoacă persoanele îndreptățite pentru determinarea valorii imobilelor a căror restituire se solicită;
8. consemnează rezultatul evaluării într-un proces-verbal semnat de membrii comisiei şi menționează în mod expres eventualele obiecții;
9. trimit, potrivit *art. 37 din Legea nr. 10/2001*, Ministerului Finanțelor Publice centralizatoarele, împreună cu materialele primite de la persoanele îndreptățite.

Deşi *art. 24 din lege* nu reglementează posibilitatea ca valoarea imobilului ce nu se poate restitui în natură să fie stabilită pe calea unei expertize, decât numai în fața instanței de judecată, după modul cum este redactat textul *art. 36 alin. (2) teza a II a* rezultă că este posibilă efectuarea unei expertize chiar din inițiativa părților. Apoi, decizia ce se emite de organul de conducere al persoanei juridice deținătoare sau proprietară a imobilului ce nu se poate restitui în natură, va cuprinde această valoare şi va fi înaintată alături de expertiza extrajudiciară prefecturii în raza căreia se află sediul persoanei juridice care a emis decizia.

În acest sens este şi dispoziția cuprinsă în *art. 17 din H.G. nr. 614/2001*, potrivit căruia, în aplicarea *art. 36 din Legea nr. 10/2001*, în cazul în care nu se poate stabili o valoare estimativă cu care părțile să fie de acord, evaluarea imobilelor se va face de către experți atestați potrivit legii, la cererea persoane-

Scanned with OKEN Scanner

lor îndreptățite.

În ipoteza în care nu s-a efectuat o expertiză extrajudiciară pentru stabilirea valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură, pentru a se putea astfel stabili valoarea despăgubirilor băneşti, *art. 36 alin. (4)* obligă persoana juridică deținătoare sau proprietară a unui astfel de imobil, ca în decizia pe care o dă şi o transmite prefecturii, să indice valoarea estimativă a imobilului ce nu poate fi restituit în natură.

Aşa fiind, până la soluționarea litigiului în fața instanțelor de judecată, potrivit *art. 36 alin. (4) din lege*, decizia sau, după caz, dispoziția organului de conducere al persoanei juridice deținătoare sau, după caz, proprietară a imobilului ce nu poate fi restituit în natură, ce se comunică prefecturii, va trebui în mod obligatoriu să cuprindă valoarea estimativă a acestui imobil.

În ipoteza în care, în urma negocierilor, în condițiile prevăzute de *art. 24 din lege,* persoana îndreptățită nu acceptă oferta făcută de persoana juridică deținătoare sau proprietară a imobilului, după caz, şi deci, nu există nici expertiza extrajudiciară, potrivit *art. 36 alin. (3) din lege,* decizia, respectiv dispoziția privind oferta de acordare de despăgubiri băneşti, se va transmite prefecturii, însă se va face mențiunea că persoana îndreptățită s-a adresat justiției, întrucât nu a fost de acord cu oferta de restituire ce i-a fost făcută.

În această situație urmează ca, după ce instanța de judecată se pronunță, printr-o hotărâre irevocabilă, să se comunice, desigur când reparația se stabileşte a se face prin despăgubiri băneşti, hotărârea respectivă, care să constituie temei al plății unor astfel de despăgubiri şi să fie înaintată prefecturii în condițiile *art. 36 alin. (3) din lege.*

Pentru argumentele expuse în susținerea tezei că persoana îndreptățită trebuie, în mod obligatoriu, în condițiile *art. 21 şi* următoarele din lege, să notifice restituirea în natură persoanei juridice deținătoare sau, după caz, proprietare a imobilului preluat abuziv, prevederile *art. 36 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, potrivit cărora notificarea în cazul când sunt acceptate despăgubirile băneşti, se adresează direct prefecturii, nu sunt viabile. Aceasta pentru că, numai după realizarea etapelor stabilite de *art. 21 şi* următoarele din lege se stabileşte dacă, în final, despăgubirea se realizează prin echivalent, apoi care este echi-

Scanned with OKEN Scanner

valentul, şi numai dacă se acceptă echivalentul bănesc, trebuie urmată procedura prevăzută de *art. 36* .

O altă formă de restituire prin echivalent constă în darea unor *bunuri sau servicii* în echivalent fără însă să se facă distincţia ce fel de bunuri, astfel că pot fi date în schimb atât bunuri mobile, cât şi imobile.

Aşadar, persoana îndreptăţită poate accepta oferta de a primi, în schimbul imobilului ce nu poate fi restituit în natură, din motive expres prevăzute de lege, un echivalent al valorii acestuia care să constea în bunuri mobile corporale sau/şi incorporale, fie în imobile, situaţie în care procesul de restituire pe cale necontencioasă se încheie.

În ipoteza în care persoana îndreptăţită acceptă, în locul imobilului preluat de la el un alt imobil oferit în schimb de persoana juridică obligată la restituire, decizia de restituire prin acest echivalent, constituie dovada dreptului de proprietate al persoanei îndreptăţite asupra imobilului primit în schimb, în condiţiile *art. 23 alin. (4) din lege.* Ne aflăm în situaţia, admisă de lege, când persoana juridică îndrituită la restituire, fiind în imposibilitate de a dispune restituirea în natură, din motive legale, oferă în schimb, ca echivalent, un alt bun imobil al său, care dacă este acceptat de persoana îndreptăţită, aceasta devine proprietara acestuia.

Tot astfel, persoanei juridice obligate la restituire, i se permite, tot cu titlu de schimb, să predea în echivalent şi bunuri mobile corporale sau/şi incorporale sau servicii.

Când persoana îndreptăţită acceptă ca măsură reparatorie prin echivalent - *titluri de valoare nominală*, potrivit *art. 30 alin. (1) din lege* persoana îndreptăţită este obligată în termen de 6 luni de la primirea deciziei sau după caz dispoziţiei motivate care-i conferă acest drept, să solicite Ministerului Finanţelor Publice, eliberarea acestor titluri sub sancţiunea diminuării valorii stabilite cu 10 % în caz de întârziere. Aşa fiind, sancţiunea nerespectării termenului de 6 luni în care persoana îndreptăţită trebuie să solicite eliberarea acestor titluri, este aceea că valoarea acestor titluri se diminuează cu 10 % în cazul în care se depăşeşte acest termen.

Legea impune şi Ministerului Finanţelor Publice obligaţia de a elibera aceste titluri de valoare care să fie garantate de stat, în termen de 3 luni de la data primirii cererii persoanei îndrep-

Scanned with OKEN Scanner

tățite sub sancțiunea unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi din valoarea sumei totale *[art. 30 alin. (2) din lege]*.

Titlurile de valoare nominală emise de Ministerul Finanțelor Publice, potrivit *art. 34 alin. (2) din lege*, pot circula pe piață şi folosite exclusiv în procesul de privatizare.

Persoana îndreptățită care a optat pentru titluri de valoare nominală ca măsură reparatorie prin echivalent, potrivit *art. 34 alin. (3)*, poate valorifica aceste titluri prin intermediul instituțiilor publice implicate în privatizare sau după caz Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participațiilor Statului. Aceste instituții sunt obligate să primească la plată titlurile de valoare nominală pentru cumpărarea de acțiuni sau pentru cumpărarea de active ale societăților comerciale în curs de privatizare.

Legea impune un termen limită pentru valorificarea titlurilor de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, termen care este de cel mult şapte ani de la data emisiunii titlului, bineînțeles la valoarea actualizată cu indicele de inflație - *art. 34 alin. (4) din Legea nr. 10/2001*.

În ceea ce priveşte modalitatea de reparare prin echivalent sub forma *acțiunilor* la societățile comerciale tranzacționate pe piața de capital, *art. 35 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* prevede posibilitatea, pentru persoana îndreptățită, să se adrese uneia dintre instituțiile publice implicate în privatizare - respectiv Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participațiilor Statului, ministerul de resort, autoritatea administrației publice locale - cu o cerere în termen de 60 de zile de la data primirii deciziei sau, după caz, a dispoziției motivate.

Instituției publice implicate în procesul de privatizare îi revine obligația ca în termen de 60 de zile de la data primirii cererii făcute în condițiile expuse anterior, să invite persoana îndreptățită la negocieri în legătură cu modul de valorificare a acțiunilor.

Scanned with OKEN Scanner

Capitolul V
Exercitarea dreptului de restituire asupra imobilelor preluate abuziv

Secţiunea 1. Procedura necontencioasă de restituire a imobilelor preluate abuziv, indiferent de destinaţie, aflate în patrimoniul unei singure persoane juridice

Raţiunea *Legii nr. 10/2001*, după cum am mai arătat, este aceea de a reglementa global statutul juridic al imobilelor preluate de către stat, indiferent dacă titlu a fost valabil sau nu, instituind în acest sens o procedură necontencioasă cu termene exprese, în aşa fel încât la finalizarea ei să se definitiveze statutul juridic al unor astfel de imobile.

În ce priveşte calea de urmat pentru realizarea procedurii necontencioase de restituire se impune mai întâi a se stabili cărei persoane juridice trebuie să i se adreseze cel îndrituit la restituire, cu alte cuvinte cui va trebui să-i fie adresată notificarea reglementată de prevederile *art. 21 din lege*.

În acest sens *art. 20 din Legea nr. 10/2001* prevede categoriile de persoane juridice cărora să li se adreseze notificarea de către persoana îndreptăţită la restituirea imobilului preluat abuziv, indiferent că sunt terenuri sau construcţii şi indiferent de destinaţie.

O primă categorie de persoane juridice, care trebuie să fie notificate în condiţiile legii, este cea cuprinsă în prevederile *art. 20 alin. (1)*, unde se prevede că imobilele deţinute la data intrării în vigoare de *„o regie autonomă, o societate sau companie naţională, o societate comercială la care statul sau o autoritate a administraţiei publice centrale sau locale este acţionar ori*

Scanned with OKEN Scanner

asociat majoritar, de o organizație cooperatistă sau de orice altă persoană juridică, vor fi restituite persoanei îndreptățite, în natură, prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată a organelor de conducere ale unității deținătoare".

Din analiză conținutului acestui text de lege rezultă că, în funcție de fiecare situație, notificarea va trebui să fie adresată către persoanele juridice care, în optica legii, sunt deținătoare a imobilelor supuse restituirii.

Cu alte cuvinte, rațiunea legii este ca procedura de restituire să se efectueze nu de la titularul dreptului de proprietate asupra imobilului, ci chiar de la persoane juridice care, asupra imobilelor respective, au numai un drept de a le deține, adică o stare de drept potrivit căreia aceste persoane juridice stăpânesc aceste bunuri ca o urmare a transmiterii de către proprietar a dreptului ca aceste persoane juridice să folosească aceste imobile.

Excludem ipoteză potrivit căreia, prin deținător, legiuitorul să fi avut în vedere că aceste persoane juridice au un drept de administrare, întrucât singura posibilitate juridică de exercitare a unui drept de administrare[1] vizează numai bunurile proprietate publică, care potrivit *art. 135 alin. (5) din Constituție*, pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice, care, prin definiție, presupun o entitate juridică cu capital integral de stat, excluzându-se astfel din categoria titularilor dreptului de administrare, persoanele juridice cu capital privat.

De asemenea, excludem ipoteza ca legiuitorul, prin deținător, să fi avut în vedere că persoanele juridice arătate, ar fi titulare ale unui drept de administrare operativă, pe care l-au avut fostele unități economice, şi care, după opinia noastră, a dispărut ca instituție de pe eşichierul dreptului românesc, ca o urmare a reorganizării fostelor unități economice în regii autonome sau societăți comerciale, potrivit *Legii nr. 15/1990.*

Aşa fiind, când legiuitorul a făcut referiri la termenul generic de imobile deținute de persoanele juridice enumerate în *art. 20 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, apreciem că a avut în vedere, aceasta fiind şi singura posibilitate juridică, că acestea au

---

[1] În ce priveşte natura juridică a dreptului de administrare a se vedea: I. Adam, *Proprietatea publică şi privată asupra imobilelor în România, op. cit.*, pag. 135; C. Bîrsan, M. Gaiță, M.M. Pivniceru, *Drepturile reale, op. cit.*, pag. 57; E. Chelaru, *Curs de drept civil - Drepturile reale principale, op. cit.*, pag. 49.

Scanned with OKEN Scanner

exercitat atributul folosinței imobilelor, care le-a fost conferit de către proprietarul lor. În consecință, legiuitorul, pentru a da celeritate procesului de restituire, a apreciat că este mult mai util ca procedura de restituire să se desfăşoare față de persoanele juridice care au în folosință efectivă imobilele, obiect al legilor de restituire.

Este fără echivoc că *art. 20 din Legea nr. 10/2001* instituie obligația pentru persoana îndreptățită la restituire ca notificarea să fie adresată persoanelor juridice deținătoare a imobilelor supuse regimului juridic reglementat de această lege.

Deşi legea nu prevede expres, considerăm că notificarea la care este obligată persoana îndreptățită poate fi adresată, cu atât mai mult, proprietarului bunului preluat în mod abuziv, din moment ce legea permite să te adresezi deținătorului bunului.

Remarcăm că în categoria persoanelor juridice deținătoare ale imobilelor preluate abuziv, şi cărora trebuie să li se notifice restituirea în natură a imobilului, sunt incluse regiile autonome, societăți sau companii naționale dar şi societăți comerciale la care statul sau o autoritate a administrației publice centrale sau locale este acționar ori asociat majoritar. Deci imobilul, teren sau construcție, indiferent de destinație, supus restituirii, poate fi în totalitate în folosința unei regii autonome, cum ar fi, de exemplu, regiile autonome care administrează imobilele proprietatea unităților administrativ – teritoriale sau a unei companii naționale.

Trebuie să precizăm că, potrivit *art. 4 din Legea nr. 69/1991*[1] *a administrației publice locale*, *ope legis*, dreptul de proprietate asupra imobilelor aflate în proprietatea privată a statului, a trecut în proprietatea unităților administrativ – teritoriale, pe teritoriul cărora se aflau imobilele, terenuri şi construcții, titular al dreptului de proprietate devenind după caz comuna, oraşul, municipiul sau județul, şi nu consiliile locale care sunt organe deliberative.

În această situație, titularii dreptului de proprietate privată asupra acestor imobile, dobândite *ope legis* prin transmiterea dreptului de către stat, au transmis folosința acestor imobile

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 238 din 28.11.1991, republicată în temeiul *art. III din L. nr. 24 din 12.04.1996*, publicată în M.Of. nr. 76 din 13.04.1996 dându-se articolelor şi alineatelor numerotarea corespunzătoare.

Scanned with OKEN Scanner

către regiile autonome, fie că sunt de interes național, fie că sunt de interes local, astfel că persoanele îndreptățite la restituire urmează să notifice acestor persoane juridice restituirea în natură a imobilelor.

În funcție de situație, notificarea urmează să fie adresată şi către acele societăți comerciale, indiferent de forma sub care sunt organizate (subl. ns) la care statul sau o autoritate a administrației publice centrale sau locale este acționar sau asociat majoritar. Față de redactarea textului, legiuitorul are în vedere atât societățile comerciale pe acțiuni în care statul este acționar majoritar, cât şi societățile cu răspundere limitată unde statul este asociat majoritar, sau oricare altă formă de organizare în societăți comerciale, reglementată de *Legea nr. 31/1990.*

Remarcăm că o condiție impusă de legiuitor pentru a se putea restitui în natură imobilele terenuri şi construcții, preluate în mod abuziv, este aceea ca statul sau o autoritate a administrației publice centrale sau locale să fie acționar sau asociat majoritar. *Per a contrario* în ipoteză în care statul sau o astfel de autoritate nu este acționar sau asociat majoritar, sunt incidente în cauză prevederile *art. 20 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.*

Apreciem că atunci când legiuitorul a avut în vedere modalitatea restituirii în natură a acestor imobile aflate în patrimoniul unor societăți comerciale unde statul sau o autoritate a administrației publice centrale sau locale este acționar sau asociat majoritar, a luat în calcul posibilitatea că cel ce are majoritatea poate dispune asupra restituirii în natură a unor astfel de imobile. Mai mult, apreciem că restituirea în natură într-o astfel de ipoteză nu este o facultate pentru acționarul sau asociatul majoritar, ci este o obligație impusă de lege pentru aceştia care, prin organele lor de conducere nu pot să decidă decât restituirea în natură, situație în care patrimoniul societății comerciale respective se micşorează cu valoarea imobilului restituit în natură către persoana îndreptățită la aceasta.

Tot *art. 20 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* prevede că notificarea poate fi adresată chiar şi unei organizații cooperatiste, care are terenuri sau construcții supuse restituirii în patrimoniul lor, precum şi oricărei alte persoane juridice care deține bunul în patrimoniul ei.

În ce priveşte bunurile imobile supuse restituirii aflate în patrimoniul unei organizații cooperatiste, din redactarea textului

Scanned with OKEN Scanner

de lege rezultă că regula este ca restituirea să se facă în natură şi, ca atare, organul de conducere al cooperativei notificate de persoana îndreptățită la restituire este obligat prin lege să nu decidă decât în acest sens. Persoana notificată (cooperativă în cazul de față) nu are posibilitatea de apreciere asupra restituirii în natură, această situație fiind asemănătoare cu cea în care se află societățile comerciale unde statul sau o autoritate a administrației este acționar sau asociat majoritar.

În cazul în care cererea de restituire în natură, adresată unor asemenea persoane juridice se loveşte de refuzul acesteia, respectiv nu se emite o decizie de restituire în natură a imobilului către persoana îndreptățită, iar oferta ce se face persoanei îndreptățite, de către persoana notificată, de restituire prin echivalent, potrivit *art. 24 alin. (1) din Legea nr. 10/2001,* nu este acceptată de acesta, decizia poartă pecetea nelegalității şi ca atare poate fi atacată în justiție după procedura prevăzută de această lege.

Cu referire la organizațiile cooperatiste, prin excepție de la regula analizată mai sus, în *art. 20 alin. (4) din Legea nr. 10/2001* se prevede că în cazul în care persoana îndreptățită la restituire acceptă oferta făcută, repararea să se facă prin echivalent. Acest echivalent constă în compensarea cu bunuri din proprietatea organizației cooperatiste, în prestarea unor servicii de către cooperativă persoanei îndreptățite sau, în ultima ipoteză, să fie despăgubit cu o sumă de bani care să reprezinte echivalentul valorii de la data când persoana îndreptățită acceptă restituirea prin echivalent.

În situațiile analizate, regiile autonome, societățile sau companiile naționale, societățile comerciale în care statul este acționar sau asociat majoritar, organizațiile cooperatiste (cu excepția situației când persoana îndreptățită este de acord cu restituirea în echivalent bănesc), şi în general orice alte persoane juridice, cu sau fără scop lucrativ, au obligația impusă de lege de a restitui numai în natură imobilele care fac obiectul de reglementare al *Legii nr. 10/2001*, sens în care vor emite o decizie sau, după caz, o dispoziție motivată a organelor de conducere prin care să se dispună restituirea în natură.

În ipoteza în care statul sau o autoritate publică centrală sau locală ori o organizație cooperatistă este acționar sau asociat minoritar la societatea comercială în patrimoniul căreia se află imobilul supus restituirii *art. 20 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*

Scanned with OKEN Scanner

prevede obligativitatea, şi în acest caz, a restituirii tot în natură a imobilului, însă cu condiția ca valoarea acțiunilor sau părților sociale deținute de stat la acea persoană juridică să fie mai mare sau cel puțin egală cu valoarea corespunzătoare a imobilului ce se cere restituit în natură. Aşadar numai în această ipoteză legea impune obligativitatea pentru organul de conducere al societății comerciale respective, să emită o hotărâre de restituire în natură, în caz contrar, respectiv, când valoarea acțiunilor sau părților sociale deținute de stat la acea persoană juridică este mai mică decât valoarea imobilului solicitat a se restitui în natură, o asemenea obligativitate nu mai există, situație în care măsurile reparatorii se vor stabili prin echivalent.

Valoarea imobilului ce se pretinde a fi restituit în natură este definitorie în luarea hotărârii, dacă repararea se face în natură sau prin echivalent, aceasta urmând să fie stabilită de comun acord de către părți sau prin intermediul unei expertize de specialitate.

În ce priveşte aplicarea *art. 20 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, potrivit căruia, *„în cazul primăriilor restituirea în natură sau prin echivalent către persoana îndreptățită se face prin dispoziția motivată a primarilor, respectiv a primarului general al municipiului Bucureşti”*, apreciem că intenția legiuitorului a fost aceea de a face referire la restituirea în natură sau, după caz, în echivalent, a imobilelor aflate în proprietatea unităților administrativ – teritoriale, pentru că acestea sunt titularele dreptului de proprietate, şi nu primăriile, cum impropriu se foloseşte termenul de către legiuitor. Aceste persoane juridice de drept public sunt reprezentate de primar şi, ca atare, decizia de restituire se va da de către unitatea administrativ – teritorială, comună, oraş, municipiu, în proprietatea căreia a fost transferat imobilul *ope legis* din patrimoniul statului, reprezentată prin primar.

Credem că legiuitorul a avut în vedere acea situație în care aceste titulare ale dreptului de proprietate asupra imobilelor supuse restituirii, nu au dat în folosință imobile proprietatea lor către regii autonome sau companii naționale care astfel devin deținătoare ale acestor imobile, şi cărora, după cum am analizat, li se adresează notificarea.

Ca atare, atunci când imobilele asupra cărora aceste unități administrativ – teritoriale sunt proprietare nu au fost date în folosință altor persoane juridice, notificarea se adresează direct către

Scanned with OKEN Scanner

acestea care au obligația ca prin dispoziție motivată a primarului, ca reprezentant al persoanei juridice titulare a dreptului de proprietate să decidă, după caz, asupra modului de restituire.

Arătam că este improprie formularea potrivit căreia societățile comerciale sau companiile naționale, unde statul sau o autoritate a administrației publice locale sau naționale este acționar sau asociat majoritar, ar fi deținătoare doar ale bunurilor din patrimoniul lor, întrucât acestea sunt titulare ale dreptului real de proprietate asupra bunurilor din patrimoniul lor, deci şi asupra imobilelor din categoria celor care urmează a fi restituite. Trebuie să remarcăm că în cazul imobilelor aflate în patrimoniul unor astfel de societăți comerciale cu capital integral sau parțial de stat, restituirea în natură vizează retrocedarea imobilului, în materialitatea sa, către persoana îndreptățită şi nu acțiuni proporționale cu valoarea imobilului.

Aşa fiind, prin restituirea în natură, patrimoniul acestor persoane juridice suferă o diminuare echivalentă cu valoarea imobilului restituit, pe care l-au avut în proprietate - nefiind un simplu detentor – astfel că structura acționariatului nu suferă nici o modificare, însă se raportează la patrimoniul rămas.

În ceea ce priveşte abilitarea, dată de *art. 20 din Legea nr. 10/2001* unor persoane juridice care nu sunt titulare ale dreptului de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul acestei legi, ci doar deținătoare, în sensul că au doar un drept să le folosească, să decidă asupra restituirii în natură a imobilelor, apreciem că această reglementare va constitui un serios handicap pentru persoanele îndreptățite la restituire.

Apreciem că, indiferent de dorința legiuitorului ca reglementarea situației juridice să se facă într-un timp cât mai scurt, crearea posibilității juridice în favoarea unui deținător, de a decide asupra oportunității restituirii în natură a imobilelor, va duce la efectul invers dorit de legiuitor, şi anume acela de tergiversare a soluționării cererilor de restituire, datorită interesului pe care aceşti deținători îl au de a exploata cât mai mult timp aceste imobile.

Pe de altă parte, decizia de restituire în natură a imobilelor ce se încadrează în categoria celor reglementate de *Legea nr. 10/2001* nu este doar un act de administrare ci un veritabil act de dispoziție juridică.

Scanned with OKEN Scanner

Ca atare, se naşte întrebarea dacă persoana juridică deținătoare a imobilelor, care nu are în patrimoniul său atributul dispoziției juridice, poate să ia decizia, sau după caz, să dea dispoziție de restituire în natură a imobilelor. Luarea unei astfel de decizii, apreciem că ar trebui să revină, rațional şi logic, titularului dreptului real de proprietate asupra imobilului respectiv, unităților administrativ-teritoriale – comună, oraş, municipiu, județ – cărora statul le-a transmis dreptul său de proprietate asupra imobilelor aflate pe raza teritorială a acestora, sau persoanelor juridice în a căror structură a acționariatului intră şi statul.

Este posibil ca prin reglementarea instituită prin art. *20 din Legea nr. 10/2001 să* nu fie cuprinsă toată aria de deținători ai unor astfel de imobile preluate abuziv, situație în care, în lipsa unei reglementari exprese, notificarea va trebui să fie adresată proprietarului imobilului respectiv care are îndrituirea să decidă în funcție de situație, asupra restituirii.

Textul *art. 20 alin. (3)* din *Legea nr. 10/2001*, deşi nu o face expres, prevede că notificarea de restituire în natură şi unde este cazul, prin echivalent, se va adresa către titularul dreptului real de proprietate, respectiv unitatea administrativ-teritorială şi nu cum impropriu s-a stipulat în lege, primăriei, desigur atunci când titularul dreptului de proprietate nu a transmis bunul imobil supus restituirii în folosință unei regii autonome sau altei persoane juridice.

Până în prezent am răspuns la întrebarea cui se adresează notificarea de către persoana îndreptățită la restituire, astfel că în continuare urmează să analizăm condițiile în care se va notifica restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv de stat, adică cum trebuie să ne adresăm pentru a redobândi dreptul de proprietate.

Procedura pe care trebuie să o urmeze persoana îndrituită este cea prevăzută de *art. 21 din Legea nr. 10/2001*, cu precizarea că această procedură vizează restituirea în natură a imobilelor preluate în mod abuziv.

În acest sens, *art. 21 alin. (1)* statuează că *„persoana îndreptățită va notifica în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi persoana juridică deținătoare, solicitând restituirea în natură a imobilului. În cazul în care sunt solicitate mai multe imobile, se va face câte o notificare pentru fiecare imobil."*

Scanned with OKEN Scanner

Remarcăm faptul că textul de lege instituie procedura de restituire, nu sub forma unei cereri adresată organului abilitat de lege să ia decizia de restituire, ci procedura notificării persoanelor juridice deținătoare ale imobilelor supuse restituirii, sau titularului dreptului de proprietate asupra unor astfel de imobile preluate abuziv, însă nu global, în situația în care persoana îndreptățită are dreptul la restituirea mai multor imobile, ci pentru fiecare imobil în parte.

Este posibil că imobilele ce urmează a fi restituite unei singure persoane îndreptățite să se afle în detenția mai multor persoane juridice, situație în care persoana îndreptățită, potrivit *art. 21 alin. (1) din lege,* are obligația să notifice pentru fiecare imobil în parte persoanele juridice în detenția cărora se află imobilul ce se solicită a fi restituit în natură.

Tot astfel spiritul acestui text de lege este acela că în situația în care o persoana îndreptățită solicită restituirea unor imobile aflate în patrimoniul proprietarului, el are obligația să-l notifice pe proprietar pentru fiecare imobil în parte, chiar dacă toate imobilele se află în patrimoniul aceluiaşi proprietar.

Astfel, în ipoteza în care o persoană îndreptățită are dreptul la restituirea mai multor imobile aflate în patrimoniul unei localități, pe raza căreia se află acestea (de exemplu într-un oraş) el are obligația să notifice pentru fiecare imobil în parte pe titularul dreptului de proprietate. Aceasta pentru că este fără echivoc prevederea din *art. 21 alin. (1) teza a II-a*, unde se stipulează obligativitatea de a se face câte o notificare pentru fiecare imobil, fără să se distingă vreo situație, astfel că, dacă am aprecia că trebuie făcută o singură notificare de către persoana îndreptățită când are dreptul la restituirea mai multor imobile, aflate chiar numai în patrimoniul unei persoane juridice, am adăuga la lege ceea ce legiuitorul nu a urmărit.

Apreciem că, prin această prevedere, legiuitorul a urmărit ca soluționarea notificărilor prin care se cere restituirea imobilelor preluate în mod abuziv să se facă, pentru fiecare imobil în parte, întrucât decizia sau, după caz, dispoziția de aprobare a restituirii în natură, potrivit *art. 23 alin. (4) din Legea nr. 10/2001*, face dovada proprietății asupra acelui imobil, astfel că nu este de conceput darea unei singure decizii de restituire în natură a mai multor imobile, chiar dacă acestea revin unei singure persoane îndreptățite. Nu este exclus ca unele dintre

Scanned with OKEN Scanner

imobilele pe care persoana îndreptățită le solicită a-i fi restituite, să nu poată fi restituite în natură, situație în care este judicioasă reglementarea ca notificarea să vizeze fiecare imobil în mod separat, chiar dacă sunt situate în raza aceleiași localități și urmează a fi restituite unei singure persoane îndreptățite.

Observăm că legiuitorul a pus la dispoziția persoanei îndreptățite instituția notificării persoanei juridice deținătoare a imobilului sau, după caz, titularului dreptului de proprietate asupra imobilului respectiv, un mijloc juridic energic, care nu lasă acestor persoane juridice obligate la restituire posibilitatea aprecierii asupra restituirii, ci, din contra, le impune obligația ca, în termenele prevăzute de lege, să ia decizia de restituire.

Ca atare, acestor persoane juridice, prin intermediul notificării li se impune de către legiuitor obligația de a decide asupra restituirii, singura posibilitate juridică a acestora este de a decide dar numai acolo unde nu mai este posibil, ca restituirea să nu se facă în natură, ci prin echivalent.

Așa fiind, persoana îndreptățită, prin formularea notificării, declanșează procesul de restituire a imobilului sau, imobilelor, după caz, preluate abuziv în perioada supusă analizei, acesta fiind și momentul de când se naște obligația pentru persoana juridică deținătoare a imobilului respectiv, sau, după caz, pentru proprietarul asupra acelui imobil de a decide asupra restituirii.

În ce privește termenul în care persoana îndreptățită la restituire poate formula notificarea, acesta este stabilit de legiuitor la 6 (șase) luni, și curge de la data intrării în vigoare a legii.

Se pune problema care este natura juridică a acestui termen, respectiv este un termen de decădere, de prescripție sau de recomandare.

De la început trebuie să remarcăm că termenul de șase luni instituit de legiuitor, vizează procedura de restituire și stabilește că cel îndrituit trebuie să se hotărască, în interiorul acestui termen, dacă își exercită prerogativa de a notifica sau nu persoanele juridice obligate apoi să decidă asupra modalității de restituire.

Legiuitorul a creat această posibilitate pentru persoana îndreptățită, însă, pentru eliminarea incertitudinilor, a apreciat că este suficient termenul de șase luni să-și exercite prerogativa conferită de lege, de a cere restituirea.

Scanned with OKEN Scanner

Aşa fiind, apreciem că natură juridică a acestui termen este aceea a unui termen de decădere, care nu este susceptibil nici de întrerupere nici de suspendare, situație în care, dacă persoana îndreptățită nu-şi exercită dreptul conferit de lege, în interiorul acestui termen, pierde însuşi dreptul său.

Că legiuitorul a dat această natură juridică termenului de şase luni rezultă expres şi din prevederile *art. 21 alin. (5) din Legea nr. 10/2001* unde se arată că nerespectarea acestui termen atrage *„pierderea dreptului de a solicita în justiție măsuri reparatorii în natură sau prin echivalent"*.

Acest aspect este apoi dezvoltat, în *art. 11 alin. (1) din H.G. nr. 614/2001*, potrivit căruia, nerespectarea termenului de 6 luni pentru depunerea notificărilor de către persoanele îndreptățite potrivit legii are drept consecință pierderea dreptului de a solicita în justiție măsuri reparatorii.

Sintagma *„pierderea dreptului"* folosită de legiuitor, în ambele acte normative, este edificatoare în calificarea termenului ca fiind de decădere şi vizează, desigur, ipoteza de neformulare a notificării către cei obligați să dispună asupra modalității de restituire, în termenul de şase luni, ceea ce atrage consecința că cel care ar fi fost îndrituit la restituire, în condițiile *Legii nr. 10/2001*, să nu se mai poată adresa nici instanțelor de judecată.

Din redactarea acestor texte de lege se desprinde concluzia că celui îndrituit la restituire şi care doreşte să uzeze de procedura de restituire prevăzută de *Legea nr. 10/2001* îi este impusă condiția *sine qua non* ca mai întâi să declanşeze procedura necontencioasă, prin intermediul notificării, după care poate să se adreseze instanțelor de judecată când apreciază că titlul în baza căruia statul a preluat imobilul a fost nevalabil.

Cu alte cuvinte, nu există posibilitatea pentru persoana îndrituită de a se adresa instanțelor judecătoreşti, când apreciază că titlul statului nu este valabil până nu este declanşată procedura necontencioasă de restituire în natură care este antecamera declanşării, în condițiile *Legii nr. 10/2001*, a unor acțiuni în fața instanțelor de judecată.

În sensul celor mai sus arătate, sunt şi prevederile *art. 6 alin. (2) din Legea nr. 213/1998*, potrivit cărora bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, pot fi revendicate de foştii proprietari sau

Scanned with OKEN Scanner

succesorii acestora, *„...dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparație..."*.

Per a contrario, dacă imobilele respective fac obiectul unei legi speciale de reparație, ele nu pot forma obiectul unor acțiuni judecătorești în revendicare, în cadrul cărora să se analizeze și valabilitatea titlului statului.

În atare situație, acest text de lege apare ca un argument în plus al susținerii că este imperios necesar ca persoana îndreptățită să se adreseze pentru restituirea imobilului, în condițiile *art. 21 și următoarele din Legea nr. 10/2001*, și doar apoi să formuleze o cerere de chemare în judecată prin intermediul căreia să supună analizei instanței valabilitatea sau nevalabilitatea titlului statului. Aceasta tocmai pentru a-și asigura scopul pentru care a formulat notificarea prevăzută de lege, respectiv restituirea în natură a imobilului.

În sensul celor mai sus arătate se impune a analiza prevederile *art. 21 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 și art. 11 alin. (1) din H.G. nr. 614/2001*, prin coroborare cu prevederile *art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 și art. 11 alin. (2) din H.G. nr. 614/2001*, unde se prevede că procedura de restituire pe cale necontencioasă declanșată este suspendată, până la soluționarea de către instanțele de judecată a litigiului pornit la cererea persoanei îndreptățite care atacă titlul statului ca nefiind valabil.

În acest sens, *art. 11 alin. (2) din H.G. nr. 614/2001* dispune că în cazul acțiunilor formulate în baza *art. 46 și 48 din Legea nr. 10/2001* pentru anularea sau constatarea nulității unor acte juridice de înstrăinare care au avut ca obiect bunuri preluate de stat sau de alte persoane juridice, procedura de restituire începută în temeiul legii se suspendă până la soluționarea acestor acțiuni prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

Se observă în acest text de lege dezvoltarea dată de legiuitor prevederilor din *art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, în sensul că se prevede *expresis verbis* faptul că acțiunile reglementate de *art. 46* și *48 din Legea nr. 10/2001*, au ca obiect desființarea (constatarea nulității absolute sau anularea) actelor juridice de înstrăinare a imobilelor preluate de stat sau de alte persoane juridice, înstrăinare făcută fie în cadrul procesului general de privatizare, fie în executarea unor dispoziții exprese a unor legi speciale (*art. 9 din Legea nr. 112/1995*).

Scanned with OKEN Scanner

Toate aceste posibilități la îndemâna persoanei îndreptățite devin realitate numai dacă aceasta își exercită, în termenul de șase luni, prerogativa conferită de lege de a notifica pe cei obligați să-i restituie în natură imobilul sau, după caz, imobilele ce fac obiectul prezentei legi de restituire. Dacă nu-și exercită dreptul, în termenul de șase luni, persoana îndreptățită este decăzută din dreptul de a mai notifica, cu consecința pierderii a însuși dreptului său asupra bunului.

*Art. 21 din Legea nr. 10/*2001 își găsește apoi dezvoltarea în *art. 12 din H.G. nr. 614/*2001. Potrivit *alin. (1)* din acest nou text, pentru declanșarea procedurii de restituire persoana îndreptățită trebuie să trimită persoanei juridice deținătoare o notificare prin executorul judecătoresc, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a legii.

În ce privește cuprinsul notificării, aceasta va trebui să aibă toate elementele de identificare a persoanei juridice obligată la restituire, toate elementele de identificare a imobilului, a persoanei îndreptățite (nume, denumire, domiciliu, sediu), precum și estimarea valorii imobilului supus restituirii.

În acest sens *art. 21 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 și art. 12 alin. (1) teza a II-a din H.G. nr. 614/2001* statuează că *„notificarea va cuprinde denumirea și adresa persoanei notificate, elementele de identificare a persoanei îndreptățite, elementele de identificare a bunului imobil solicitat, precum și valoarea estimată a acestuia."*

Din cuprinsul acestui text de lege rezultă că cel îndrituit la restituire trebuie să identifice, cu toate datele necesare, mai întâi persoana juridică căreia i se notifică restituirea în natură, respectiv denumirea acesteia, sediul desigur, după ce, în prealabil, după verificări efectuate, persoana îndreptățită a constatat că imobilul supus restituirii se află în patrimoniul acelei persoane juridice.

Legiuitorul mai impune obligația, pentru persoana îndreptățită, să indice în notificarea pe care o face valoarea estimativă a imobilului ce se cere restituit.

Pare paradoxală această prevedere față de dispoziția potrivit căreia, solicitarea restituirii se face în natură, situație în care nu s-ar mai pune problema estimării imobilului supus restituirii, însă acest paradox se elimină dacă se are în vedere că

Scanned with OKEN Scanner

există posibilitatea ca atunci când restituirea nu se mai poate face în natură, să se facă prin echivalent.

Legiuitorul a avut în vedere, când a impus obligativitatea estimării imobilului ce se cere a fi restituit, posibilitatea ca acest imobil, din motive expres arătate în lege, să nu mai poată fi restituit în natură, situație în care în stabilirea echivalentului valoric se va pleca de la valoarea estimată de persoana îndreptățită.

În ce priveşte procedura de restituire, concepția *Legii nr. 10/2001* este aceea de a stabili, ca regulă, restituirea în natură, şi numai în situațiile expres şi limitativ enumerate în *art. 18 din lege* măsurile reparatorii se stabilesc numai prin echivalent. Ca atare, în *art. 21* se statuează că notificarea pe care o face persoana îndrituită fără excepție vizează solicitarea restituirii în natură a imobilului, astfel că numai după ce se analizează solicitarea restituirii în natură, de către organele abilitate de lege, este posibil să se ajungă la concluzia că restituirea nu mai este posibilă în natură, şi astfel să se ajungă la restituirea prin una din măsurile reparatorii în echivalent.

Odată întocmită, cu îndeplinirea cerințelor analizate mai sus, notificarea va fi comunicată persoanei juridice deținătoare a imobilului supus restituirii, sau persoana juridică proprietară a unui asemenea imobil, prin intermediul executorului judecătoresc de pe lângă judecătoria în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul ce se solicită a fi restituit, sau în a cărei circumscripție îşi are sediul persoana juridică căreia i se adresează notificarea (*art. 21 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*).

În aplicarea *art. 21 alin. (3) din Legea 10/2001*, întrucât de la data de 10 mai 2001 executorii judecătoreşti îşi desfăşoară activitatea în birouri individuale, potrivit *Legii nr. 188/2000 privind executorii judecătoreşti*[1], notificarea poate fi făcută la orice birou din circumscripția judecătoriei în a cărei rază teritorială se află imobilul solicitat.

În municipiul Bucureşti este competent orice birou al executorului judecătoresc, fără a se ține seama de repartizarea acestora pe sectoare.

Observăm că legiuitorul obligă ca notificarea să fie comunicată prin executorul judecătoresc, însă, creează o alternativă, în sensul că o astfel de notificare poate fi adresată, fie executorului judecătoresc de pe lângă judecătoria de la locul de

[1] Publ. în M.Of. nr. 64 din 06.02.2001

situare al imobilului solicitat a fi restituit, fie de la judecătoria în circumscripția căreia își are sediul persoana juridică deținătoare a imobilului sau persoana juridică proprietară a imobilului *(subl. ns)*. Din redactarea textului de lege rezultă că nu există o ordine în care trebuie să se facă o astfel de notificare întrucât este folosită conjuncția „sau", însă această chestiune nu ridică probleme deosebite, pentru că important este să se facă acea notificare în urma căreia se declanşează procesul de restituire a imobilului.

Potrivit *art. 21 alin. (4) din Legea nr. 10/2001 „notificarea înregistrată face dovada deplină în fața oricăror autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prevăzut la alin. (1), chiar dacă a fost adresată altei unități decât cea care deține imobilul."*

Această teză este reluată apoi de *art. 12 alin. (2) din H.G. nr. 614/2001*, potrivit căruia, *„executorul judecătoresc va înregistra notificarea şi o va comunica persoanei notificate în termen de 7 zile de la data înregistrării. Notificarea înregistrată face dovada deplină în fața oricăror autorități, persoane fizice sau juridice, chiar dacă a fost adresată altei unități decât cea care deține imobilul "*.

Potrivit acestor texte de lege notificarea face nu numai dovada respectării termenului prevăzut de lege, pentru a nu fi decăzut din dreptul la restituire, dar mai mult, aceasta dovadă rămâne valabilă chiar dacă a fost îndreptată în mod greşit către o altă persoană juridică, alta decât cea deținătoare sau proprietară a imobilului.

Aşa fiind, chiar dacă notificarea este adresată greşit, ea îşi produce principalul efect, respectiv acela de a declanşa procedura de restituire, valorificându-se astfel dreptul conferit de lege la restituirea imobilului preluat abuziv, care, însă, este la latitudinea persoanei îndreptățite a-l exercita.

Pentru a se putea valorifica însă dreptul la restituire conferit de această lege, persoana îndreptățită are obligația să facă dovada că a fost titulara dreptului de proprietate asupra imobilului a cărui restituire o solicită, sens în care, *art. 22 din Legea nr. 10/2001* îi impune obligația să anexeze la notificare titlul de proprietate avut anterior asupra acelui imobil. Persoana îndreptățită poate să ataşeze de la început, la notificare actele doveditoare ale dreptului de proprietate, însă, în ipoteza în care

Scanned with OKEN Scanner

nu le are la îndemână, pentru a nu pierde dreptul său, are posibilitatea ca mai întâi să notifice restituirea în natură a imobilului, iar apoi, într-un termen de cel mult 18 luni, care curge de la data intrării în vigoare a legii, are obligația de a depune aceste acte.

Observăm că legiuitorul, în ipoteza în care persoana îndreptățită nu atașează de la început la notificare actele doveditoare ale dreptului său de proprietate avut anterior preluării imobilului de către stat, a fixat un termen de 18 luni pentru depunerea acestor acte, pentru ca persoana juridică obligată la restituire să poată decide.

Această normă de drept este preluată şi de *art. 13 din H.G. nr. 614/2001*, potrivit căruia, *„de regulă notificarea este însoțită de actele doveditoare ale dreptului de proprietate, iar în cazul moştenitorilor sau asociaților, şi de acte care atestă aceste calități. În cazul în care persoana îndreptățită nu dispune de aceste acte în momentul notificării ele pot fi depuse în termen de cel mult 18 luni de la data intrării în vigoare a legii"*.

Se impune a se face o precizare, şi anume, că notificarea declanşează doar procedura de restituire, atestă că persoana îndreptățită îşi valorifică dreptul său conferit de lege, însă nu face nici o dovadă a dreptului său, drept care trebuie dovedit cu aceste acte care pot fi depuse în maximum 18 luni.

În ce priveşte natura juridică a termenului de 18 luni în care trebuiesc depuse, de către persoana îndreptățită, actele doveditoare ale dreptului său de proprietate asupra imobilului supus restituirii, apreciem că acesta este un termen de recomandare, fiind de neconceput o altă ipoteză, respectiv că dacă nu sunt depuse aceste acte în acest termen, persoana îndreptățită ar pierde însuşi dreptul său. O astfel de pierdere a dreptului intervine doar dacă notificarea nu a fost depusă în termenul defipt de lege de şase luni, şi care după cum am analizat, este un termen de decădere.

Când notificarea este adresată de către moştenitorii persoanei îndreptățite, pe lângă condițiile analizate mai sus aceştia trebuie să îndeplinească şi condiția de a depune dovada decesului titularului dreptului de proprietate a imobilului, la momentul preluării, precum şi dovada care atestă calitatea lor de succesori în drepturi ai titularului dreptului de proprietate asupra imobilului preluat abuziv.

Scanned with OKEN Scanner

Conchidem, în legătură cu obligațiile impuse de lege persoanei îndreptățite în ce privește declanșarea procedurii de restituire, că este imperios necesar ca toată procedura analizată mai sus, să fie îndeplinită atunci când un titular notifică restituirea mai multor imobile, pentru fiecare imobil în parte. Pentru acest motiv, în analiza de mai sus în legătură cu acest aspect, am folosit singularul, tocmai pentru a arăta necesitatea întocmirii, pentru fiecare imobil ce se dorește a fi restituit, a unei notificări.

Până acum, în ce privește această procedură necontencioasă am răspuns la întrebarea cui se adresează notificarea, de către persoana îndrituită, și cum trebuie întocmită și adresată o astfel de notificare.

Urmează ca, în continuare, să analizăm efectele declanșării acestei proceduri de restituire generate de notificarea depusă de către persoana îndreptățită, în termenul și cu respectarea celorlalte condiții impuse de lege.

În acest sens, se impune să subliniem obligațiile ce revin persoanei juridice căreia i s-a adresat notificarea și care, potrivit *art. 23 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, este obligată să se pronunțe prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată asupra cererii de restituire în natură.

Potrivit acestui text de lege, persoana juridică căreia i s-a adresat notificarea pentru restituirea în natură a imobilului preluat abuziv, nu are posibilitatea de a analiza asupra oportunității restituirii imobilului, ci este obligată, obligație care are natură legală, de a se pronunța asupra restituirii în natură.

Așa fiind, persoana juridică obligată la restituire urmează să analizeze solicitarea făcută de persoana îndreptățită, și în funcție de statutul juridic al imobilului ce se solicită a fi restituit, urmează să decidă doar numai asupra modalității de restituire.

Desigur, regula impusă de lege în sarcina persoanei juridice căreia i s-a adresat notificarea, este ca restituirea să se dispună în natură, însă, de la această regulă pot apărea excepții, în situațiile în care restituirea în natură nu mai este posibilă, situații reglementate chiar de această lege.

Pentru a decide însă asupra modalității de restituire, persoana juridică obligată la restituire imobilului, indiferent că este deținătoarea sau proprietara acestuia, va trebui să analizeze

Scanned with OKEN Scanner

actele doveditoare ale dreptului de proprietate depuse de persoana îndreptățită.

Observăm că legiuitorul, în *art. 22 din lege* foloseşte sintagma *acte doveditoare*, ceea ce ne conduce la concluzia că singurul mijloc de probă a dreptului de proprietate avut anterior de persoana îndreptățită este proba cu acte. În acest sens, fără a intra în detalii, se impune a se preciza că, potrivit dreptului comun, proba dreptului de proprietate asupra imobilelor – terenuri şi construcții, se face prin exhibarea unui titlu juridic din partea titularului care solicită restituirea imobilului preluat abuziv.

Acest titlu de proprietate diferă în funcție de sistemul de publicitate în care este situat imobilul preluat abuziv de stat[1], şi care în sistemul de publicitate prin cărțile funciare îl poate constitui extrasul de carte funciară la care urmează a se ataşa şi titlul juridic în baza căruia s-a dispus intabularea, iar în sistemul de publicitate prin registrele de transcripțiuni şi inscripțiuni, dovada se face cu titlul în baza căruia s-a dobândit dreptul de proprietate (poate fi un act juridic, sau un titlu derivând dintr-un fapt juridic).

Sintagma *acte doveditoare* folosită de legiuitor apreciem că nu vizează numai titlurile dobândite în baza unor acte juridice, ci vizează orice titlu juridic indiferent că acesta deriva dintr-un act juridic sau dintr-un fapt juridic, cum ar fi de exemplu o sentință judecătorească care constată dobândirea dreptului de proprietate de către proprietarul îndrituit prin prescripția achizitivă, care mai ales în sistemul de publicitate prin transcripțiuni şi inscripțiuni face dovada cea mai deplină a dreptului de proprietate.

Apreciem că este exclusă posibilitatea pentru persoana îndrituită la restituire, de a-şi justifica dreptul său față de persoana juridică obligată la restituirea imobilului, prin alte acte, în afara titlurilor juridice care atestă statutul de proprietar al persoanei îndrituite înainte de a se fi preluat imobilul de către stat. Aceasta cu atât mai mult cu cât persoana juridică obligată la restituire nu are calitatea şi nici capacitatea de a aprecia asupra valabilității unor acte exhibate de persoana care pretinde că a fost proprietar anterior preluării imobilului de către stat, în afară de titlurile juridice recunoscute de lege.

---

[1] Pentru amănunte, în acest sens, a se vedea Cap. III, secțiunea 1.

Scanned with OKEN Scanner

Cu alte cuvinte, persoana juridică obligată la restituire nu se situează pe poziția unui organ cu atribuții jurisdicționale, şi ca atare nu poate decât lua act de existența unui titlu juridic exhibat de persoana îndreptățită, şi nu poate aprecia asupra asimilării unor acte despre care titularul pretinde că-i dovedesc calitatea sa de proprietar, cu titlurile juridice recunoscute de lege.

Aşa fiind organul de conducere a persoanei juridice obligată la restituirea imobilului pentru a decide corect asupra modalității de restituire, pentru că restituirea îi este impusă de lege, va trebui mai întâi să constate că persoana îndreptățită face dovada susținerilor sale în sensul că este fostul proprietar al imobilului de la momentul când acesta a fost preluat abuziv este justificată cererea de restituire.

Nu poate să decidă asupra modalității de restituire organul de conducere al persoanei juridice obligate la restituirea imobilului, decât dacă mai întâi constată că cel care a notificat restituirea face dovada calității sale de proprietar prin acte juridice doveditoare ale acestei calități.

Ca atare, în cadrul acestei proceduri necontencioase, persoana îndreptățită are obligația de a face dovada calității sale de proprietar asupra imobilului, printr-un titlu juridic recunoscut de lege, iar organul de conducere al persoanei juridice obligată la restituire urmează să decidă asupra modalității de restituire numai în condițiile în care constată că există un titlu juridic care dovedeşte o astfel de calitate.

Organele de conducere ale persoanei juridice obligate la restituire nu au competența să analizeze valabilitatea titlului exhibat de persoana îndreptățită, ci doar să constate că există un astfel de titlu. În ipoteza în care nu există un titlu juridic asupra imobilului pretins a fi restituit, nu există nici obligativitatea pentru persoana juridică deținătoare sau, după caz, proprietară a imobilului respectiv, de a dispune restituirea imobilului. Aceasta pentru că legiuitorul obligă persoana juridică la restituire numai în ipoteza când titularul ce pretinde restituirea imobilului face dovada calității sale de proprietar anterior preluării abuzive de către stat, astfel că dacă o asemenea dovadă nu a fost făcută nu se mai declanşează obligația de restituire pentru persoana juridică deținătoare sau proprietară a imobilului respectiv.

Scanned with OKEN Scanner

În această situație dacă se naşte o divergență în legătură cu dovada dreptului de proprietate, persoana juridică obligată la restituire se pronunță prin decizie, respingând cererea pe acest considerent, respectiv că nu ar exista titlu, iar competența de soluționare a litigiului revine instanței, în condițiile *art. 24 alin. (8) din Legea nr. 10/2001.*

Legiuitorul, tocmai pentru a evita asemenea divergențe, în *art. 23 alin. (2) din Legea nr. 10/2001,* a creat posibilitatea pentru persoana îndrituită să susțină în fața organelor de conducere a persoanei juridice obligate la restituire, cererea sa de restituire în natură, şi chiar impune acestor organe obligativitatea să invite, în scris, într-un timp util, persoana îndrituită să ia parte la lucrările organului de conducere. În acest mod, apreciem noi, se vor elimina multe din divergențele ce se pot ivi, persoana îndrituită având posibilitatea să-şi susțină cererea sa cu argumente, pe care să le expună chiar în fața organului de conducere a persoanei juridice obligată la restituire.

În ipoteza în care persoana îndreptățită a făcut dovada calității sale de proprietar, anterior preluării abuzive a imobilului său de către stat, organul de conducere a persoanei juridice obligată la restituire nu are decât posibilitatea, după cum am arătat, de a decide asupra modalității de restituire prin decizie, sau după caz, dispoziție motivată.

Potrivit *art. 23 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* persoana juridică obligată la restituire, trebuie să se pronunțe asupra notificării în termen de 60 de zile, termen care curge fie de la data înregistrării la persoana juridică respectivă a notificării, fie de la data depunerii actelor doveditoare în condițiile *art. 22 din lege.*

Aceeaşi dispoziție o cuprinde şi *art. 15 din H.G. nr. 614/2001,* potrivit căruia, *„în termen de 60 de zile de la primirea notificării sau de la data depunerii actelor doveditoare, dacă acestea nu s-au depus o dată cu notificarea, unitatea notificată este obligată să se pronunțe prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată asupra cererii de restituire în natură sau prin echivalent, prezentând persoanei îndreptățite o ofertă corespunzătoare valorii imobilului".*

Persoana juridică obligată la restituire, după cum am analizat, nu are decât posibilitatea de a aprecia asupra modalității de restituire, respectiv în natură sau în echivalent. Din modul oarecum deficitar de redactare a *art. 24 alin. (1) din lege* potrivit

Scanned with OKEN Scanner

căruia *„dacă restituirea în natură nu este aprobată"* s-ar putea înțelege că legiuitorul nu exclude posibilitatea ca persoana juridică să aprecieze asupra oportunității restituirii în natură şi să nu aprobe acest mod de restituire. Însă, față de redactarea *art. 23 alin. (1) din lege* unde legiuitorul impune obligativitatea pentru persoana juridică deținătoare sau, după caz, proprietară a imobilului supus restituirii, de a se pronunța prin dispoziție motivată asupra cererii de restituire în natură credem că este exclusă posibilitatea ca acolo unde restituirea în natură este posibilă organul de conducere a persoanei juridice respective să refuze restituirea imobilului în acest mod.

Nu trebuie confundată situația când imobilul poate fi restituit în natură cu situația când, din motive expres prevăzute de lege (*art. 18*), o asemenea restituire nu mai este posibilă.

Ca atare, excludem posibilitatea ca organele de conducere a persoanei juridice obligate la restituire să decidă restituirea în alt mod decât în natură a imobilului preluat abuziv, când nu există o cauză legală care să împiedice o astfel de restituire. O astfel de măsură, în condițiile în care nu este acceptată de persoana îndrituită poate fi atacată în fața instanțelor de judecată în condițiile *art. 24 alin. (8) din Legea nr. 10/2001*.

Față de cele analizate mai sus, rezultă că organul de conducere a persoanei juridice obligată la restituire, în termenul legal de 60 de zile, prin decizie, sau, după caz, dispoziție motivată are două posibilități.

Prima, şi care este regula de bază impusă de lege este aceea de a decide restituirea în natură a imobilului în toate cazurile când nu sunt impedimente legale care să justifice o altă modalitate de reparație.

Dacă decizia sau dispoziția motivată a fost dată în sensul aprobării cererii de restituire în natură a imobilului, potrivit *art. 23 alin. (4) din lege „face dovada proprietății persoanei îndreptățite asupra acestuia, are forța probanta a unui înscris autentic şi constituie titlul executoriu pentru punerea în posesie după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară"*.

Din redactarea acestui text de lege rezultă că şi în situația în care legiuitorul foloseşte termenul de restituire a imobilului, ne aflăm într-un caz de reconstituire a dreptului de proprietate, pentru că persoana îndreptățită redobândeşte dreptul în patrimoniul său însă, de data aceasta nu cu acelaşi titlu ca cel avut

Scanned with OKEN Scanner

anterior preluării de către stat a imobilului său, ci cu alt titlu, care derivă din decizia de restituire în natură.

Când ajungem într-o astfel de fază a procesului de restituire pe cale necontencioasă, înseamnă că persoana îndreptățită a recunoscut că titlul în baza căruia statul a devenit proprietar este unul valabil, şi acceptând aceasta, foloseşte calea reconstituirii dreptului său de proprietate asupra imobilului preluat de stat, în condițiile prezentei legi.

Practic, în ipoteza când restituirea în natură este aprobată, proprietarului îndrituit i se creează posibilitatea de a exercita toate prerogativele prevăzute de dreptul de proprietate şi, ca atare, acesta nu mai justifica nici un interes ca să atace titlul de dobândire al statului atunci când apreciază că acesta nu a fost valabil. Aceasta pentru că este posibil ca imobilul a cărui restituire se cere, să fi fost preluat de stat fără *titlu valabil*, însă, aprobându-se restituirea în natură, dispare interesul pentru proprietar ca să mai atace titlul statului de dobândire a imobilului, situație în care, apelând la procedura necontencioasă, eventualele vicii ale titlului statului se curăță, tocmai că persoana îndreptățită nu-l atacă în justiție.

De plano, pentru a evita orice confuzie, arătam că obiect al procedurii necontencioase de restituire îl constituie doar imobilele trecute în proprietatea statului *cu titlu* fiind irelevant dacă acest titlu este valabil sau nu, esențial fiind ca imobilele respective să fi fost preluate în baza unui text de lege din perioada supusă analizei.

În cazul imobilelor preluate de stat fără *titlu*, adică în *fapt*, după cum am analizat[1], dreptul de proprietate nici măcar în aparență nu a fost transferat din patrimoniul titularului imobilului preluat, şi, ca atare, acesta nu trebuie să urmeze calea procedurilor instituite de *Legea nr. 10/2001* ci are la îndemână o acțiune în revendicare pe calea dreptului comun.

Tot din *art. 23 alin. (4) al legii* rezultă că titularul căruia i s-a aprobat cererea de restituire în natură are obligația să-şi înscrie noul său titlu în registrele de publicitate imobiliară, după care poate să ceară executarea în termen de trei ani, adică să ceară să i se predea imobilul.

---

[1] A se vedea *supra*, Cap. II, secțiunea a 2-a.

Scanned with OKEN Scanner

Nu înțelegem rațiunea instituirii unui termen de trei ani în care persoana îndreptățită să ceară punerea în executare așa cum prevede *art. 23 alin. (5) din Legea nr. 10/2001* pentru că dreptul de proprietate din patrimoniul acestuia este imprescriptibil, şi chiar dacă nu a cerut punerea în executare în termenul limită de trei ani impus de legiuitor, el nu-şi pierde dreptul, astfel că prevederea este superfluă. Mai mult, titularul care a redobândit dreptul în baza *Legii nr. 10/2001 şi* apoi ş-i l-a înscris în registrele de publicitate imobiliară poate imediat să ceară să i se predea imobilul, nefiind de acceptat teza contrară că timp de trei ani persoana juridică deținătoare a imobilului sau proprietarul, după caz, care a admis cererea de restituire în natură să mai păstreze posesia acelui imobil.

Cea de-a doua posibilitate pentru organul de conducere a persoanei juridice obligată la restituire, este aceea de a decide restituirea prin echivalent a imobilului în condițiile în care restituirea în natură nu mai este posibilă.

Potrivit *art. 24 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, în ipoteza când restituirea în natură nu este posibilă, persoana juridică deținătoare sau proprietară a imobilului, după caz, este obligată ca prin decizie sau, după caz, dispoziție motivată, în termenul de 60 de zile prevăzut de *art. 23 alin. (3) din lege* să facă persoanei îndreptățite o ofertă de restituire prin echivalent corespunzătoare valorii imobilului.

Apreciem că o astfel de posibilitate pentru persoana juridică obligată la restituire există numai când restituirea în natură nu mai este posibilă, din cauze expres prevăzute de această lege, sau când persoana îndreptățită acceptă decizia organului de conducere a persoanei juridice obligate la restituire prin care nu este aprobată, deşi este posibilă, adăugăm noi, restituirea în natură şi acceptă reparația prin echivalent.

Secţiunea a 2-a. Procedura necontencioasă de restituire prin echivalent a imobilelor preluate abuziv cu destinaţie de locuinţă

În ce priveşte imobilele cu *destinație* de locuință, acestea sunt cazurile cele mai frecvente de restituire prin una din mă-

Scanned with OKEN Scanner

surile reparatorii prin echivalent, datorită vânzării acestor imobile în baza *Legii nr. 112/1995*.

Sau altfel spus, sunt cazurile cele mai frecvente unde restituirea în natură, în cea mai mare parte, nu mai este posibilă dacă vânzarea acestor imobile s-a făcut cu respectarea prevederilor legii ce permiteau aceasta. În atare situație, potrivit *art. 24 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* restituirea prin echivalent se face sub forma unor despăgubiri băneşti.

Aşadar, în ipoteza în care imobilul nu mai poate fi restituit în natură, din cauze expres prevăzute de această lege, sau dacă persoana îndreptățită este de acord ca restituirea să nu se facă în natură, chiar când aceasta este posibilă, repararea se poate face prin echivalent, una din forme fiind despăgubirea bănească.

Este important să precizăm că regula de bază instituită de *Legea nr. 10/2001* este ca restituirea să se facă în natură, astfel că, prin excepție de la această regulă, reparația se poate face prin echivalent, în urma negocierii cu persoana îndreptățită, urmând să se aleagă una din modalitățile de despăgubire prin echivalent, stabilite de această lege.

Când persoana îndreptățită este de acord ca restituirea în echivalent să se facă în forma despăgubirilor băneşti, trebuie îndeplinită procedura reglementată de *art. 36* şi următoarele din lege.

Astfel, potrivit *art. 36 alin. (2) din lege*, când persoana îndreptățită este de acord ca reparația să se facă prin echivalent, sub forma despăgubirilor băneşti, în termenul şi condițiile prevăzute de *art. 21 din lege*, va adresa notificarea către prefectura în rază căreia se află imobilul preluat abuziv.

Trebuie, însă, să remarcăm că este absolut necesar ca persoana îndreptățită, sub sancțiunea decăderii, şi deci a pierderii dreptului, în termen de şase luni de la intrarea în vigoare a legii, să fi respectat procedura de restituire, prin formularea notificării în condițiile impuse de *art. 21 din lege*. Aşadar, persoana îndreptățită, potrivit acestei proceduri, notifică restituirea în natură a imobilului, însă, după parcurgerea procedurii, este posibil ca solicitarea de restituire în natură să nu fie aprobată de organul de conducere a persoanei juridice deținătoare sau proprietară a bunului, întrucât nu mai este posibilă restituirea în natură.

În această situație, persoana îndreptățită, poate accepta măsura reparatorie prin echivalent bănesc ce se stabileşte prin

Scanned with OKEN Scanner

decizia emisă de organul de conducere a persoanei juridice deținătoare, sau proprietară a imobilului preluat abuziv, şi care nu mai poate fi restituit în natură.

Potrivit *art. 36 alin. (3) din lege* persoana juridică deținătoare sau proprietară a imobilului preluat abuziv şi care nu poate fi restituit în natură are obligația să transmită decizia, sau, după caz, dispoziția prin care persoana îndreptățită a fost de acord cu despăgubiri băneşti, prefecturii în a cărei rază îşi au aceste persoane juridice sediul, în termen de 60 de zile de la primirea notificării.

Rezultă, din redactarea acestui text de lege, că mai întâi este necesar să se parcurgă toată procedura prevăzută de *art. 21- 26 din lege* iar după aceea decizia luată de organele persoanei juridice respective, în condițiile arătate mai sus, să fie transmisă, în termenul prevăzut de lege, prefecturii. Că este aşa, rezultă şi din prevederile *art. 36 alin. (3) teza a II-a*, unde se prevede că o dată cu decizia de acordare a despăgubirilor băneşti, ce se transmite să fie ataşată şi o copie de pe expertiză dacă valoarea imobilului ce nu poate fi restituit în natură s-a stabilit pe calea unei expertize de specialitate.

Deşi *art. 24 din lege* nu reglementează posibilitatea ca valoarea imobilului ce nu se poate restitui în natură să fie stabilită pe calea unei expertize, decât numai în fața instanței de judecată, după modul cum este redactat textul *art. 36 alin. (2) teza a II-a* rezultă că este posibilă efectuarea unei expertize chiar din inițiativa părților. Aşadar, printr-o expertiză extrajudiciară, dacă ambele părți sunt de acord, respectiv persoana îndreptățită şi persoana juridică deținătoare sau proprietară a imobilului ce nu poate fi restituit în natură, se va stabili valoarea imobilului ce nu poate fi restituit în natură. Apoi decizia ce se emite de organul de conducere a persoanei juridice deținătoare sau proprietară a imobilului ce nu se poate restitui în natură, va cuprinde această valoare şi va fi înaintată, alături de expertiza extrajudiciară, prefecturii în raza căreia se află sediul persoanei juridice care a emis decizia.

În ipoteza în care nu s-a efectuat o expertiză extrajudiciară pentru stabilirea valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură, pentru a se putea astfel stabili valoarea despăgubirilor băneşti, *art. 36 alin. (4)* obligă persoana juridică deținătoare sau proprietară a unui astfel de imobil, ca, în mod obligatoriu,

Scanned with OKEN Scanner

în decizia pe care o dă şi o transmite prefecturii, să indice valoarea estimativă a imobilului ce nu poate fi restituit în natură.

Aşa fiind, până la soluționarea litigiului în fața instanțelor de judecată, potrivit *art. 36 alin. (4) din lege*, decizia sau, după caz, dispoziția organului de conducere a persoanei juridice deținătoare sau, după caz, proprietară a imobilului ce nu poate fi restituit în natură, ce se comunică prefecturii, va trebui în mod obligatoriu să cuprindă valoarea estimată a acestui imobil.

În ipoteza în care, în urma negocierilor, în condițiile prevăzute de *art. 24 din lege*, persoana îndreptățită nu acceptă oferta făcută de persoana juridică deținătoare sau proprietară a imobilului, după caz, şi deci, nu există nici expertiză extrajudiciară, potrivit *art. 36 alin. (3) din lege,* decizia, respectiv dispoziția privind oferta de acordare de despăgubiri băneşti, se va transmite prefecturii, însă se va face mențiunea ca persoana îndreptățită s-a adresat justiției întrucât nu a fost de acord cu oferta de restituire ce i-a fost făcută.

În această situație, urmează ca, după ce instanța de judecată se pronunță printr-o hotărâre irevocabilă, aceasta să se comunice celor implicați în procesul de restituire, (desigur când reparația se stabileşte să se facă prin despăgubiri băneşti), tocmai pentru ca hotărârea respectivă să se constituie temei al plății unor astfel de despăgubiri şi să fie înaintată prefecturii în condițiile *art. 36 alin. (3) din lege*.

Aşadar, pot apare mai multe situații, dintre care distingem situația când persoana îndreptățită nu este de acord cu oferta de reparare prin intermediul despăgubirilor băneşti, sau când este de acord cu această ofertă însă, părțile nu cad de acord asupra valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură, în ambele situații, potrivit *art. 24 din Legea nr. 10/2001*, persoana îndreptățită se poate adresa justiției, iar dacă hotărârea instanței, rămasă irevocabilă, statuează reparația prin echivalent bănesc şi stabileşte şi întinderea acesteia, aceasta se va comunica, în condițiile *art. 36 alin. (3),* prefecturii.

Pentru argumentele expuse în susținerea tezei că persoana îndreptățită trebuie, în mod obligatoriu, în condițiile *art. 21 şi următoarele* din lege, să notifice restituirea în natură persoanei juridice deținătoare sau, după caz, proprietară a imobilului preluat abuziv, prevederile *art. 36 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, potrivit cărora notificarea în cazul când sunt acceptate despă-

Scanned with OKEN Scanner

gubirile băneşti, se adresează direct prefecturii, nu sunt viabile. Aceasta pentru că, numai după realizarea etapelor stabilite de *art. 21 şi următoarele* din lege se stabileşte dacă, în final, despăgubirea se realizează prin echivalent, apoi care este echivalentul, şi numai dacă se acceptă echivalentul bănesc, trebuie urmată procedura prevăzută de *art. 36.*

Legiuitorul prevede posibilitatea ca persoana îndreptăţită să opteze nu numai pentru forma despăgubirii băneşti, ci poate opta şi pentru alte forme de restituire prin echivalent, prevăzute de *Legea nr. 10/2001.*

Acestea constau în darea unor imobile în echivalent *[art. 24 alin. (4)]*, darea unor bunuri mobile sau servicii *[art. 23 alin. (5)]*, titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau, după caz, acţiuni[1] *[art. 23 alin. (6)]*.

Persoana îndrituită la restituire, potrivit *art. 24 alin. (3) din Legea nr. 10/2001,* este obligată ca în 60 de zile de la primirea ofertei de restituire prin echivalent în modalităţile expuse mai sus, să răspundă în scris persoanei juridice obligată la restituire care i-a făcut oferta de restituire prin echivalent, dacă acceptă sau nu o asemenea ofertă. Dacă în acest termen, fixat de lege, persoana îndrituită nu răspunde în scris, această lipsă a răspunsului, potrivit *art. 24 alin. (3) teza a II-a*, echivalează cu neacceptarea ofertei de către aceasta.

Aşadar, potrivit textului de lege analizat mai sus, persoana îndreptăţită poate accepta oferta de a primi în schimbul imobilului ce nu poate fi restituit în natură, din motive expres prevăzute de lege, un echivalent al valorii acestuia care să constea fie în bani, fie în bunuri mobile corporale sau/şi incorporale, fie în imobile, situaţie în care procesul de restituire pe cale necontencioasă se încheie.

În ipoteza în care persoana îndreptăţită potrivit *art. 24 alin. (4) din lege* acceptă în locul imobilului preluat de la el un alt imobil, oferit în schimb de persoana juridică obligată la restituire decizia de restituire prin acest echivalent constituie dovada dreptului de proprietate a persoanei îndreptăţite asupra imobilului primit în schimb, în condiţiile *art. 23 alin. (4) din lege.* Ne aflăm în situaţia admisă de lege când persoana juridică în-

---

[1] În ce priveşte regimul titlurilor de valoare nominală şi al acţiunilor, a se vedea Cap. V, secţiunea a 3-a.

drituită la restituire, fiind în imposibilitate de a dispune restituirea în natură, din motive legale, oferă în schimb, ca echivalent, un alt bun imobil al său, care dacă este acceptat de persoana îndreptățită devine proprietatea acestuia. Tot astfel, persoanei juridice obligată la restituire, i se permite, tot cu titlu de schimb, să predea în echivalent şi bunuri mobile corporale sau/şi incorporale.

Dacă persoana îndreptățită, însă, nu acceptă oferta echivalentului în bunuri, fie expres, anunțând în scris persoana juridică obligată la restituire, fie nu răspunde în termenul prevăzut de *art. 24 alin. (3) din lege*, între aceasta şi persoana juridică obligată la restituire se naşte un litigiu.

În acest sens *art. 24 alin. (7) din lege* prevede că persoana îndrituită, în cazul în care refuză oferta, poate ataca în justiție decizia de restituire prin echivalent în termen de 30 de zile de la data comunicării acesteia, la tribunalul în a cărui circumscripție teritorială se află sediul persoanei juridice obligate la restituire, din acest moment declanşându-se procedura contencioasă.[1]

Până acum am analizat modul de restituire prin echivalent a imobilelor cu destinație de locuință preluate în mod abuziv de către stat, când persoana îndreptățită acceptă oferta de a primi în schimb, echivalent bănesc sau în bunuri, şi, ca atare, se încheie procedura necontencioasă prin care se realizează reparația.

Secţiunea a 3-a. Procedura necontencioasă de restituire prin echivalent a imobilelor preluate abuziv şi trecute în patrimoniul unei societăţi comerciale privatizate cu respectarea dispoziţiilor legale

Urmează ca, în continuare, să analizăm modul în care reparația prin echivalent se realizează în cazul imobilelor preluate de stat cu titlu valabil *trecute în patrimoniul unei societăți comerciale privatizate cu respectarea dispozițiilor legale*.

---

[1] În ce priveşte procedura contencioasă, a se vedea *infra*, Cap. V, secțiunea a 6-a.

În situația acestor imobile, *art. 27 alin. (1) din lege* dispune că persoana îndreptățită are dreptul la *„măsuri reparatorii prin echivalent, constând în bunuri ori servicii, acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital sau titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare corespunzătoare valorii imobilelor solicitate".*

Din redactarea textului observăm că persoana îndreptățită, dintre măsurile reparatorii prin echivalent, are posibilitatea să aleagă titluri de valoare nominală folosite în procesul de privatizare la nivelul valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură.

În ce priveşte aceste titluri de valoare nominală, *art. 34 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* prevede că, în termenul de trei luni, prevăzut de *art. 30 alin. (2) din lege,* termen care curge de la primirea cererii persoanei îndreptățite, Ministerul Finanțelor Publice este obligat să elibereze titlurile de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, care sunt garantate de stat. Legea prevede că dacă aceste titluri nu se eliberează în termenul prevăzut de *art. 30 alin. (2)*, se vor percepe penalități de întârziere de 0,1% pe zi calculate la valoarea sumei totale ce se cuvine persoanei îndreptățite, ca sancțiune pentru întârzierea respectivă.

Aceste titluri de valoare nominală, emise în condițiile arătate mai sus pot circula pe piața de capital şi vor fi folosite exclusiv în procesul de privatizare.

Mai mult, potrivit *art. 34 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, toate instituțiile publice implicate în procesul de privatizare, precum şi Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participațiunilor Statului – fostul FPS – sunt obligate să primească aceste titluri de valoare nominală, folosite astfel pentru cumpărarea de acțiuni şi active ale societăților comerciale care se află în curs de privatizare. Cu alte cuvinte, titularul titlurilor de valoare nominală, adică persoana îndreptățită al cărui imobil a fost restituit în această modalitate, prin echivalent, prin eliberarea acestor titluri, are posibilitatea ca, folosind titlurile obținute, să cumpere acțiuni sau chiar active ale societăților comerciale în curs de privatizare.

Aşadar, titularul acestor titluri de valoare nominală are două posibilități, respectiv să cumpere acțiuni ale societăților comerciale cu capital de stat, care intră în procesul de privatizare sau

Scanned with OKEN Scanner

să cumpere active ale unor astfel de societăți comerciale, când astfel de active sunt scoase la vânzare.

Trebuie să precizăm că legiuitorul, prin *art. 34 alin. (4)*, a fixat un termen limită de valorificare a unor astfel de titluri de valoare nominală, folosite exclusiv în procesul de privatizare, şi anume, termenul de şapte ani, care curge de la data emisiunii titlului, şi care se actualizează în raport de indicele inflației. Observăm că legiuitorul foloseşte sintagma *cel mult şapte ani*, astfel că, dacă titlurile de valoare nominală nu au fost valorificate în acest termen, ele nu mai pot fi tranzacționate, întrucât îşi pierd valoarea tocmai datorită acestui termen limită în care este permisă valorificarea lor.

Tot *art. 27 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* prevede posibilitatea pentru persoana îndreptățită la restituire, când aceasta nu mai este posibilă în natură, să primească în echivalent şi acțiuni la societățile comerciale tranzacționate pe piața de capital.

Când persoana îndreptățită optează pentru măsura reparatorie prin echivalent, de a primi acțiuni, potrivit *art. 31 alin. (5) din lege*, urmează să se adreseze instituțiilor publice implicate în efectuarea procesului de privatizare, prevăzute în *art. 27 alin. (2)*, respectiv Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participațiunilor Statului, ministerul de resort sau autoritatea administrației publice locale. Termenul în care trebuie să se adreseze persoana îndreptățită care a acceptat repararea prin echivalent, de a primi acțiuni, este de 60 de zile şi curge de la data primirii deciziei, sau, după caz, a dispoziției motivate, care au fost emise potrivit *art. 29 din Legea nr. 10/2001*.

Art. 35 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 instituie, pentru instituția publică implicată în procesul de privatizare, obligativitatea ca, în termen de 60 de zile de la primirea cererii din partea persoanei îndreptățite care a acceptat reparația prin echivalent, în acțiuni, să invite pe acest titular pentru a negocia măsurile reparatorii prin echivalent.

Această reglementare este ruptă din context, întrucât nu se pune problema negocierii măsurii reparatorii prin echivalent, întrucât negocierea este deja realizată şi, mai mult, în condițiile *art. 35 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, persoana îndreptățită a formulat cerere în termenul prevăzut de acest text de lege, astfel că nu se mai pune problema purtării unei discuții în le-

Scanned with OKEN Scanner

gătură cu măsurile reparatorii prin echivalent prin care urmează să se realizeze despăgubirea.

Mai mult, potrivit *art. 31 din Legea nr. 10/2001*, dacă, în termenul de 60 de zile de la data primirii cererii, din partea persoanei îndreptățite, prevăzut de *art. 28 alin. (1) din lege*, în urma negocierilor dintre persoana îndreptățită şi instituția publică implicată în privatizare, nu se ajunge la o concluzie comună, în ce priveşte valoarea imobilului ce nu poate fi restituit în natură, urmează să se încheie un proces verbal de divergență, iar valoarea să se stabilească după procedura contencioasă reglementată de *art. 31 din lege*.

Aşa fiind, când persoana îndreptățită acceptă măsura reparatorie prin echivalent, respectiv de a primi acțiuni, iar apoi formulează cererea către instituția publică implicată în privatizare, în condițiile *art. 35 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, deja valoarea imobilului ce nu se mai putea restitui în natură era stabilită, fi prin negociere directă, fie pe cale contencioasă, în fața instanțelor de judecată.

Ca atare, cele prevăzute în *art. 35 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* nu-şi mai au nici o aplicabilitate mai ales în ce priveşte măsura reparatorie prin echivalent în acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital.

O altă modalitate de reparare prin echivalent, la îndemâna persoanei îndreptățite, atunci când imobilul nu mai poate fi restituit în natură, constă în primirea de bunuri care, întrucât nu se face distincție, pot fi atât bunuri mobile, cât şi imobile, la nivelul valorii negociate în condițiile *art. 28 alin. (1) din lege*.

Aşadar, pot fi date prin echivalent, când titularul îndrituit acceptă aceasta, bunuri mobile sau imobile, legea nu distinge, situație în care, când se accepta despăgubirea printr-un bun imobil, decizia respectivă va face dovada, potrivit *art. 23 alin. (4) din lege,* dreptului de proprietate asupra imobilului respectiv.

Un argument în plus în acest sens este prevederea din *art. 29 alin. (1) din lege*, care, referindu-se la emiterea deciziei, sau, după caz, a dispoziției motivate din partea organelor de conducere a instituției publice implicate în privatizare, prevede că dispozițiile *art. 23 alin. (4)* se aplică în mod corespunzător. Ca atare, prin decizia respectivă este posibil ca, în condițiile în care, în urma negocierii, persoana îndreptățită acceptă să i se atribuie în proprietate un bun imobil la nivelul valorii imobilului

Scanned with OKEN Scanner

ce nu poate fi restituit în natură, şi care a aparţinut înainte de preluarea abuzivă de către stat, acestuia.

În altă ordine de idei, observăm că textul *art. 27 din lege* prevede că, aceste măsuri reparatorii prin echivalent se datorează pentru imobile preluate de către stat *cu titlu valabil,* şi care, în prezent, se află în patrimoniul unei societăţi comerciale privatizată cu respectarea dispoziţiilor legale în materie.

Remarcăm că legiuitorul stabileşte prin acest text de lege un caz în care restituirea în natură nu mai este posibilă, situaţie în care stabileşte o procedură ce trebuie urmată, pentru ca persoana îndreptăţită să beneficieze de măsuri reparatorii prin echivalent.

Ne aflăm în situaţia în care statul a dobândit dreptul de proprietate asupra unor astfel de imobile, care apoi, ca urmare a transformării fostelor unităţi economice de stat în societăţi comerciale, au intrat în patrimoniul acestor societăţi comerciale, şi care, ulterior, au fost privatizate cu respectarea legii.

Valabilitatea titlului statului, în cazul preluării unor astfel de imobile, rezidă în aceea că au fost respectate dispoziţiile legale specifice perioadei supuse analizei, situaţie în care a operat transferul dreptului de proprietate de la fostul titular către stat. După aceea, aceste imobile au intrat în procesul de privatizare, urmare a faptului că au fost trecute în patrimoniul unor societăţi comerciale din patrimoniul statului, societăţi comerciale care, ulterior, s-au privatizat.

Observăm că legiuitorul a reglementat expres posibilitatea reparării numai prin echivalent, doar în cazul imobilelor preluate de stat cu titlu valabil şi trecute în patrimoniul societăţilor comerciale care s-au privatizat cu respectarea prevederilor legale în materie.

Per a contrario, în cazul în care astfel de imobile au fost trecute în proprietatea statului fără *titlu valabil*, apreciem noi, persoana îndreptăţită, după ce a declanşat procedura necontencioasă în condiţiile impuse de *art. 21 din lege,* are posibilitatea, potrivit *art. 46 din lege,* să atace în justiţie titlul statului, şi titlul subdobânditorului, adică însuşi actul de privatizare.

Dacă însă, procesul de privatizare a societăţii comerciale respective a fost desfăşurat cu respectarea prevederilor legale în materie, plasează societatea respectivă în poziţia unui subdobânditor de bună-credinţă, care va duce la respingerea

Scanned with OKEN Scanner

capătului de cerere care vizează desființarea actului prin care s-a realizat privatizarea.

În aceasta situație, chiar dacă titlul în baza căruia statul a preluat imobilul respectiv, nu este valabil, principiul *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis* nu-şi are aplicabilitate în totalitate, ci operează doar *resoluto iure dantis,* în sensul că dreptul statului se desființează, însă intervenind o cauză care nu permite şi desființarea titlului subdobânditorului, adică a societății comerciale care s-a privatizat în condiții legale nu se mai desființează titlul acesteia, ca urmare a bunei-credințe.

Ca atare, formularea unei astfel de acțiuni prin care este atacată valabilitatea titlului statului îşi atinge finalitatea respectiv, obținerea restituirii imobilului în natură, doar atunci când imobilul nu a fost dobândit cu bună-credință de către subdobânditor.

Aşa fiind, ajungem în situația în care statul, pierzând titlul de proprietate, urmează să despăgubească prin echivalent pe persoana îndreptățită la restituire, situație care este similară cu cea în care statul a preluat imobilul cu titlu valabil, însă ulterior l-a transmis unei societăți comerciale, care, privatizându-se în condiții legale, nu mai poate restitui în natură imobilul.

Restituirea prin echivalent, potrivit *art. 27 alin. (1) din lege* constă în oferirea persoanei îndrituite de bunuri, fără să se indice ce fel de bunuri, situație în care pot fi oferite bunuri imobile cât şi mobile ori servicii, de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, precum şi de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare.

Aceste bunuri şi servicii oferite în echivalent trebuie să reprezinte echivalentul valoric al imobilului preluat de la titularul îndrituit, nefiind exclusă, după aprecierea noastră, chiar o combinare a modalităților de reparare prin echivalent, enumerate mai sus.

În ce priveşte procedura de restituire pe cale necontencioasă în această situație, *art. 27 alin. (2) din lege* prevede că notificarea prin care se solicită restituirea în condițiile descrise mai sus, se adresează *„instituției publice implicate, care a efectuat privatizarea – Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participațiilor Statului – fostul Fond al Proprietății de Stat, ministerul de resort, autoritatea adminstrației publice locale – în a cărei rază este sau era situat imobilul indiferent de valoarea acestuia."*

Scanned with OKEN Scanner

Aceeaşi dispoziţie este dezvoltată şi oarecum nuanţată în *art. 12 alin. (4) teza a II-a din H.G. nr. 614/2001.*

În acest sens, acest text de lege, face distincţia între imobilele evidenţiate în patrimoniul societăţilor comerciale privatizate sau în curs de privatizare, şi imobilele ce au făcut parte din patrimoniul administraţiei publice centrale sau locale.

Astfel, *„...pentru imobilele preluate cu titlu valabil, evidenţiate în patrimoniul societăţilor comerciale privatizate sau în curs de privatizare, notificarea se adresează instituţiei publice implicate în privatizare..."* iar pentru imobilele *„...înstrăinate sub orice formă din patrimoniul administraţiei publice centrale sau locale notificarea se adresează organelor de conducere ale autorităţilor administrative în cauză...".*

Remarcăm existenţa unei contradicţii între dispoziţiile *art. 27 alin. (1) din Legea nr. 10/2001* referitoare numai la măsuri reparatorii prin echivalent şi cele ale *art. 21 din lege* unde se prevede că persoana îndreptăţită poate notifica restituirea în natură, însă apreciem că prevederile *art. 27 alin. (1)* se constituie ca o excepţie de la regula prevăzută de *art. 21.*

Ca atare, în ipoteza în care persoana îndreptăţită constată că imobilul preluat abuziv se află în patrimoniul unei societăţi comerciale privatizate, va adresa notificarea instituţiei publice care a efectuat privatizarea respectivă, fiind de neconceput ca notificarea să fie trimisă persoanei juridice care are în patrimoniul ei imobilul pe care acesta îl solicită a-i fi restituit.

De aceea, prin excepţie de la regula instituită de *art. 21 din lege,* într-o astfel de situaţie, potrivit *art. 27 alin. (2)* notificarea se va adresa instituţiei publice implicate în procesul de privatizare.

Tot situaţia unor imobile, altele decât cele cu destinaţie de locuinţă, preluate cu titlu valabil de către stat, dar care ulterior au fost înstrăinate sub orice formă din patrimoniul administraţiei publice centrale sau locale, în procesul de privatizare este reglementată prin prevederile *art. 27 alin. (3) din lege.* În această situaţie persoana îndreptăţită va notifica restituirea organelor de conducere ale acestor unităţi ale administraţiei publice centrale sau locale, restituire care, desigur, se va putea realiza numai prin echivalent.

În ce priveşte repararea prin echivalent, într-o astfel de situaţie, persoana îndreptăţită, potrivit *art. 27 alin. (3) teza a II a,* are posibilitatea să aleagă una din formele de reparare prin echivalent sau combinate, prevăzute de *art. 9 alin. (2) din lege*

Scanned with OKEN Scanner

respectiv, acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, acțiuni la societățile comerciale tranzacționate pe piața de capital sau să accepte compensarea cu alte bunuri sau servicii ce i se oferă în echivalent.

Se pune însă întrebarea ce se va întâmpla în această situație când între persoana îndrituită la restituire şi organele de conducere ale administrației publice centrale sau locale care au înstrăinat imobilul supus restituirii cu respectarea legii, nu există acord în ce priveşte valoarea imobilului pentru care urmează să se acorde măsuri reparatorii prin echivalent. Aceasta pentru că situația prevăzută de *art. 27 alin. (3)* nu intră sub incidența prevederilor *art. 31 din lege* unde se stabileşte că doar în cazul situațiilor prevăzute de *art. 27 alin. (2) şi art. 27 alin. (4)*, modalitatea de stabilire a valorii imobilului se realizează prin intermediul unei acțiuni judecătoreşti adresată tribunalului din circumscripția teritorială în care se află sediul persoanei juridice obligate la restituire.

Ne aflăm deci în situația când persoana îndreptățită este de acord cu măsurile reparatorii prin echivalent, îşi alege una din măsuri sau chiar le combina însă, dezacordul vizează nivelul despăgubirii ca urmare a faptului că nu s-a căzut de acord asupra nivelului valorii imobilului ce nu mai poate fi restituit în natură.

Într-o astfel de situație apreciem că sunt aplicabile prevederile *art. 31 din lege* urmând ca valoarea imobilului să fie stabilită prin intermediul unei expertize de specialitate de către instanța de judecată competentă şi trebuie să reflecte valoarea de circulație a imobilului.

Aceasta pentru că, în caz contrar, s-ar crea o discriminare între persoana îndreptățită care primeşte în natură imobilul şi care poate să-l înstrăineze la un preț de circulație liberă şi persoana îndreptățită care primeşte un echivalent doar şi care trebuie, pentru a se da eficiență principiului *restitutio in integrum* să primească acel cuantum care să reflecte valoarea de circulație a imobilului.

Excludem posibilitatea ca legiuitorul să fi urmărit o astfel de discriminare, deşi, întotdeauna, prin expertizele de evaluare, valoarea care se stabileşte este sub valoarea de circulație a imobilului pe care o putea obține persoana îndreptățită dacă primea imobilul în natură iar apoi îl înstrăina.

Scanned with OKEN Scanner

În fine, o altă categorie de bunuri imobile, altele decât cele cu destinație de locuință, care urmează a fi restituite, dar care au făcut obiectul unei înstrăinări legale, este cea reglementată de *art. 27 alin. (4) din Legea nr. 10/2001 şi art. 12 alin. (5) din H.G. nr. 614/2001,* care face trimitere la bunurile imobile preluate *cu titlu valabil* şi care au fost deținute de o organizație cooperatistă care ulterior, cu respectarea legii, a înstrăinat astfel de bunuri.

În acest sens, *art. 12 alin. (5) din H.G. 614/2001* dispune că *„pentru imobilele preluate de organizațiile cooperatiste notificarea se adresează unității care deține ori a deținut imobilul".*

În această situație, persoana îndreptățită notifică organizației cooperatiste respective restituirea, însă într-un asemenea caz, măsura reparatorie.nu se poate realiza decât prin echivalent, care poate consta în despăgubiri băneşti, bunuri - fără să se indice ce fel de bunuri, situație în care pot fi atât mobile, cât şi imobile sau servicii. Desigur echivalentul, indiferent de forma în care se realizează, trebuie să se ridice la nivelul valorii de circulație a imobilului ce nu poate fi restituit în natură.

Odată realizată procedura notificării, organul de conducere a instituției publice implicate în procesul de privatizare, dar numai pentru situațiile prevăzute de *art. 27 alin. (2) şi art. 27 alin. (4),* în termen de 60 de zile de la data primirii cererii persoanei îndreptățite, are obligația de a stabili, prin decizie, valoarea şi modalitatea măsurilor reparatorii.

Aşadar, legiuitorul stabileşte un termen care apreciem că are natura juridică a unui termen de recomandare de 60 de zile, în care, după efectuarea unor negocieri cu persoana îndreptățită, să stabilească prin decizie motivată care este valoarea imobilului ce nu poate fi restituit în natură şi care din modalitățile de restituire prin echivalent a fost aleasă de către titularul îndrituit.

Apreciem că decizia ce se va emite va trebui să fie rodul unui acord pe care persoana îndreptățită trebuie să şi-l dea în primul rând asupra modalității în care se realizează reparația prin echivalent, pentru că ne aflăm într-o situație în care, ca o chestiune câştigată cauzei, toate părțile sunt de acord că restituirea în natură nu este posibilă chiar din motive expres prevăzute de această lege.

Scanned with OKEN Scanner

Aşa fiind, persoana îndreptăţită este cea care decide prin intermediul cărei măsuri reparatorii prin echivalent doreşte să se facă reparaţia, din cele enumerate în *art. 27 alin. (1)* iar apoi, tot prin negociere, urmează să se stabilească cuantumul acestui echivalent, cuantum care în mod obligatoriu, trebuie cuprins în decizia pe care trebuie să o dea organul de conducere a instituţiei publice implicate în procesul de privatizare.

Se pune problema care este soluţia de urmat atunci când nu există consens în ceea ce priveşte întinderea echivalentului, în sensul că persoana îndreptăţită nu este de acord cu suma ce i se oferă de către instituţia implicată în procesul de privatizare, cu toate că acesta este de acord cu despăgubiri băneşti. Aceasta pentru că, potrivit *art. 36 alin. (4) din Legea nr. 10/2001,* instituţia publică implicată în procesul de privatizare este obligată chiar în situaţia când nu s-a ajuns la un acord asupra valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură, să cuprindă în decizie, o valoare a imobilului.

Considerăm că într-o astfel de ipoteză, când persoana îndreptăţită nu accepta oferta în ceea ce priveşte suma, decizia dată de organul de conducere a instituţiei publice implicate în procesul de privatizare, va cuprinde o valoare estimativă a acelui imobil urmând ca, după ce instanţa de judecată se va pronunţa, în condiţiile *art. 31 din lege*, să se facă despăgubirea bănească la nivelul sumei stabilite prin hotărârea judecătorească irevocabilă.

Legiuitorul permite ca termenul de 60 de zile prevăzut de *art. 28 alin. (1)* să fie prelungit cu încă 60 de zile dar numai la cererea persoanei îndreptăţite, când aceasta doreşte să completeze dovezile necesare sau, face dovada imposibilităţii de a se prezenta pentru a avea loc acea negociere absolut necesară desfăşurării procedurii de restituire.

Potrivit *art. 28 alin. (2) din Legea nr. 10/2001,* este posibilă prelungirea termenului în vederea depunerii dovezilor când persoana îndreptăţită o cere, o perioadă de maximum 18 luni – tot termen de recomandare – care curge de la data înregistrării notificării la instituţia publică implicata în procesul de privatizare. Acelaşi text de lege, prevede că, prelungirea termenului în vederea completării dovezilor necesare nu poate depăşi 18 luni de la data înregistrării notificării, sub sancţiunea soluţionării cererii pe baza actelor doveditoare existente la dosar.

Scanned with OKEN Scanner

Se pune problema însă, care este calea de urmat de către organul de conducere a instituției publice implicate în procesul de privatizare când persoana îndreptățită nu depune acte doveditoare, care să ateste calitatea sa de fost proprietar asupra imobilului ce nu mai poate fi restituit în natură, iar termenul de 18 luni a trecut.

Apreciem că într-o astfel de ipoteză, având în vedere natură juridică de termen de recomandare al termenului de 18 luni, chiar dacă *art. 28 alin. (2) teză finală din lege* dispune că soluționarea cererii se va face doar în baza actelor doveditoare depuse până la finalul termenului defipt de lege că într-o astfel de situație, organul de conducere, nu are posibilitatea juridică de a decide decât după ce vor face toate demersurile necesare pentru depunerea actelor, aceasta mai ales că, o fază obligatorie este negocierea, prilej cu care se vor putea depune actele doveditoare. Observăm că legiuitorul foloseşte sintagma *acte doveditoare* ceea ce înseamnă că, chiar dacă acceptă aplicarea unei sancțiuni pentru întârziere, este absolut necesar ca decizia să se ia numai după ce se depun acele acte doveditoare ale dreptului de proprietate pe care persoana îndreptățită înțelege să le exhibe.

După depăşirea fazei negocierilor între persoana îndreptățită şi organele de conducere ale instituției publice implicate în procesul de privatizare, potrivit *art. 29 din lege,* este necesar apoi, înainte de emiterea deciziei, avizul organelor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice. Ca atare, numai după ce există un asemenea aviz, decizia va fi emisă şi comunicată către persoana îndreptățită în termen de 15 zile de la data adoptării.

Se pune problema în ce sens poate fi dată o astfel de decizie, bineînțeles după obținerea avizului scris dat de organele Ministerului de Finanțe abilitate. O astfel de decizie, vizează mai multe ipoteze posibile, respectiv: ipoteza când persoana îndreptățită acceptă bunuri indiferent că sunt mobile sau imobile, sau ipoteza când acceptă reparația în acțiuni, titluri de valoare nominală, servicii.

În ipoteza în care persoana îndreptățită, al cărui imobil se află în patrimoniul unei societăți comerciale ce s-a privatizat cu respectarea legii, acceptă în schimbul imobilului ce nu poate fi restituit în natură, un alt imobil, decizia respectivă, potrivit *art. 23 alin. (4) din lege* se constituie ca titlu de proprietate al

Scanned with OKEN Scanner

acestuia asupra imobilului astfel dobândit. În acest sens, *art. 29 din lege* face referiri la aplicarea într-o astfel de situație a prevederilor *art. 23 alin. (4) din lege.* Tot astfel, în ipoteza în care persoana îndreptățită acceptă ca echivalent bunuri mobile sau servicii, ca şi în ipoteza acceptării unui bun imobil în această fază, procesul de restituire se încheie, decizia dată, după cum am arătat, constituind titlu de proprietate asupra bunurilor acceptate ca echivalent al măsurii reparatorii. Aşa fiind, doar în cazul în care modalitatea de reparare în echivalent o constituie bunuri şi servicii, şi când pretențiile persoanei îndreptățite sunt deja satisfăcute, putem socoti încheiat acest ciclu prevăzut de lege pe cale necontencioasă.

Situația nu este asemănătoare când persoana îndreptățită acceptă ca măsură reparatorie prin echivalent titluri de valoare, astfel că, potrivit *art. 30 alin. (1) din lege* persoana îndreptățită este obligată, în termen de 6 luni de la primirea deciziei sau, după caz, dispoziției motivate care-i conferă acest drept, să solicite Ministerului Finanțelor Publice, eliberarea acestor titluri, sub sancțiunea diminuării valorii stabilite cu 10 % în caz de întârziere. Aşa fiind, sancțiunea nerespectării termenului de 6 luni în care persoana îndreptățită trebuie să solicite eliberarea acestot titluri, este aceea că, valoarea acestor titluri se diminuează cu 10 % în cazul în care se depăşeşte acest termen.

Legea impune şi Ministerului Finanțelor Publice obligația de a elibera aceste titluri de valoare care să fie garantate de stat, în termen de 3 luni de la data primirii cererii persoanei îndreptățite sub sancțiunea unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi din valoarea sumei totale *[art. 30 alin. (2) din lege].*

În cazul imobilelor preluate cu titlu valabil şi care apoi au fost înstrăinate de o organizație cooperatistă cu respectarea legii trebuie să distingem însă, când se acceptă modalitatea despăgubirilor băneşti admisă în acest caz de lege, că procedura nu se încheie după emiterea deciziei ci decizia se comunică, potrivit *art. 36 din lege,* prefecturii, urmându-se apoi procedura potrivit acestui text de lege.

În schimb, dacă persoana îndreptățită, al cărui imobil preluat de stat abuziv a fost înstrăinat cu respectarea legii, acceptă de la organizația cooperatistă respectivă bunuri sau servicii, procesul de restituire se încheie pe cale necontencioasă, iar hotărârea dată de organul de conducere, în cazul în care se

Scanned with OKEN Scanner

acceptă bun imobil în schimb, constituie titlu de proprietate în condițiile *art. 23 alin. (4) din lege.*

Conchidem în ceea ce privește procedura de restituire a bunurilor imobile preluate de stat cu titlu valabil, evidențiate în patrimoniul unei societăți comerciale privatizată cu respectarea dispozițiilor legale, precum și a bunurilor imobile înstrăinate din patrimoniul administrației publice centrale sau locale, precum și cele înstrăinate de o organizație cooperatistă, că în cazul în care valoarea imobilului nu se poate stabili prin negociere directă, persoana îndreptățită la restituire are, potrivit *art. 31 din lege*, posibilitatea de a se adresa instanței de judecată[1].

Secțiunea a 4-a. Procedura necontencioasă de restituire în ipoteza în care persoana îndreptățită a avut calitatea de asociat al unei persoane juridice ce a fost naționalizată prin Legea nr. 119/1948 sau alte acte normative

Art.32 din Legea nr. 10/2001 statuează că *„persoanele care aveau calitatea de asociați ai persoanelor juridice naționalizate prin Legea nr. 119/1948 sau prin alte acte normative au dreptul la măsuri reparatorii constând în acțiuni acordate cu precădere la societatea comercială care a preluat patrimoniul persoanei juridice naționalizate sau cu prioritate la o altă societate comercială tranzacționată pe piața de capital „.*

Din redactarea acestui text de lege rezultă că măsurile reparatorii, prevăzute de această lege, vizează și acele persoane care aveau calitatea de asociat al persoanei juridice ce a fost naționalizată prin *Legea nr. 119/1948* sau alte acte normative asemănătoare. Tăcerea legii intră în această categorie orice persoană asociată a unei persoane juridice organizate în una din formele prevăzute de legislația din acea perioadă.

Rațiunea legii este ca măsurile reparatorii, într-o astfel de situație, pentru a fi cât mai eficiente, să constea în principal în acțiuni acordate cu prioritate la societatea comercială care

---

[1] A se vedea, în ce privește procedura contencioasă, Cap. V, secțiunea a 7-a.

Scanned with OKEN Scanner

funcționează în prezent şi care a preluat patrimoniul persoanei juridice naționalizate.

Desigur acest lucru este permis de lege, apreciem noi, dacă patrimoniul persoanei juridice ce a fost naționalizată, se identifică acum cu patrimoniul unei societăți comerciale ce funcționează în prezent în condițiile *Legii nr. 31/1990.* Este posibil ca în decursul timpului persoana juridică naționalizată să fi fost reorganizată printr-una din formele legale, situație în care se pune problema, în ce mod se va determina cui aparține patrimoniul acestei persoane juridice.

Apreciem că indiferent de forma de reorganizare a persoanei juridice naționalizată, persoana îndreptățită are posibilitatea de a solicita să i se acorde acțiuni, de la una din societățile comerciale care în prezent au preluat o parte din patrimoniul fostei persoane juridice naționalizate, sau de la societatea comercială care a absorbit patrimoniul unei astfel de persoane juridice.

Spiritul acestui text de lege este ca în principal, măsura reparatorie să constea în acțiuni ce se acordă la societatea comercială ce a preluat patrimoniul fostei persoane juridice naționalizate unde aceasta a avut acțiuni, însă dacă acest lucru nu este posibil, este prevăzută şi posibilitatea, în subsidiar, ca măsura reparatorie să constea în acțiuni la o altă societate comercială tranzacționată pe piața de capital.

De plano, pentru a evita orice confuzie, se impune să facem precizarea că, acțiunile ce pot fi primite de persoanele îndrituite pot aparține numai unei societăți comerciale unde statul este acționar (asociat), fiind irelevant dacă este un acționar majoritar sau minoritar, şi nu unei persoane juridice în care statul nu are calitatea de acționar.

Art. 32 alin. (2) din lege statuează că sunt exceptate de la o astfel de reparație, persoanele fizice şi juridice care au primit despăgubiri până la data intrării în vigoare a prezentei legi, în condițiile *art. 5 din lege,* cu referire la cei care au primit despăgubiri potrivit acordurilor internaționale încheiate de România privind reglementarea problemelor financiare în suspensie, acorduri enumerate în anexa care face parte integrantă din prezenta lege.

Remarcăm că *art. 32 alin. (1)* foloseşte sintagma *persoanele care aveau calitatea de asociat* fără însă să distingă care

Scanned with OKEN Scanner

este categoria de persoane, respectiv dacă sunt beneficiari numai persoane fizice sau şi persoane juridice.

Apreciem că este fără echivoc ca în categoria largă de persoane îndrituite la reparaţie să intre atât persoanele fizice, cât şi persoanele juridice care aveau calitatea de asociat la persoana juridică ce a fost naţionalizată. Chiar dacă în *art. 32 alin. (1) din lege,* această distincţie nu este făcută, raţiunea legiuitorului aceasta a fost, pentru că în *art. 31 alin. (2)*, când arată cine este exceptat de la măsurile reparatorii, enumeră atât pe beneficiarii, persoane fizice, cât şi persoane juridice care au primit despăgubiri. Pentru identitate de raţiune, dacă legiuitorul exceptează de la măsurile reparatorii instituite prin această lege pe cei care au fost despăgubiţi anterior, persoane fizice şi juridice, rezultă că raţiunea legiuitorului a fost ca celelalte persoane fizice sau juridice care au avut calitatea de asociaţi să beneficieze de măsurile reparatorii.

În ceea ce priveşte procedura prin care aceste persoane fizice sau juridice pot beneficia de reparaţii, potrivit *art. 32 alin. (3)* aceşti titulari îndrituiţi trebuie să se adreseze către instituţia publică implicată în privatizarea societăţii comerciale care a preluat patrimoniul fostei persoane juridice naţionalizate (subl. ns.).

Faţă de ambiguitatea în care este redactat textul *art. 32 alin. (3) din lege* se impune să facem precizarea că aceşti titulari îndrituiţi sunt obligaţi să respecte procedura prevăzută de *art. 21 şi urm. din lege,* cu termenele şi în condiţiile impuse de aceste prevederi legale, sub sancţiunea decăderii din dreptul de a mai beneficia de măsura reparatorie prevăzută de aceste dispoziţii legale.

Aşadar, este imperios necesar, sub sancţiunea decăderii din drept, ca notificarea să se adreseze instituţiei publice abilitată de lege să se implice în privatizarea societăţilor comerciale unde statul este acţionar, care potrivit *art. 27 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* poate fi: Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participaţiunilor Statului, ministerului de resort când Guvernul îi delega o astfel de atribuţie (subl. ns.).

Într-o astfel de situaţie, apreciem că notificarea trebuie să fie adresată direct instituţiei publice implicate în privatizare, însă după procedura instituită de *art. 21 din lege* după cum am analizat, procedură care, chiar dacă se referă la imobilele

Scanned with OKEN Scanner

terenuri şi construcţii preluate abuziv, indiferent de destinaţie, constituie dreptul comun în materie, şi, ca atare, situaţiile de excepţie ca cea analizată sunt guvernate de aceleaşi reguli.

Instituţia publică implicată în procesul de privatizare, potrivit *art. 32 alin. (6) din Legea nr. 10/2001,* are obligaţia ca *„în termen de 60 de zile de la data primirii cererii persoanei îndreptăţite sau în termenul prelungit conform art. 28 (...)să stabilească prin decizie sau, după caz, prin dispoziţie motivată valoarea recalculată a acţiunilor."*

În ceea ce priveşte recalcularea valorii acţiunilor, aceasta se va face, potrivit *art. 32 alin. (4)* în baza valorii activului net din ultimul bilanţ contabil, publicat în Monitorul Oficial sau înregistrat la registrul comerţului înaintea naţionalizării.

Aşadar, baza de calcul a valorii acţiunilor o constituie valoarea activului net cuprinsă în ultimul bilanţ contabil înregistrat conform legii şi făcut public prin mijloacele specifice prevăzute de legislaţia de la momentul naţionalizării. Este posibil ca acest ultim bilanţ să nu fie chiar în apropierea datei preluării prin naţionalizare a imobilului, însă sintagma folosită de legiuitor – *„...ultimul bilanţ contabil..."*, semnifică aceea că este irelevant că a trecut sau nu o perioadă de timp, important este să se pornească de la acest ultim bilanţ înregistrat potrivit prevederilor legale din acea perioadă.

Aceasta fiind baza de unde se începe calculul, urmează să se actualizeze cu coeficientul de actualizare stabilit de Banca Naţională a României şi cu indicele inflaţiei stabilit de Institutul Naţional de Statistică şi Studii Economice.

În ce priveşte coeficientul de actualizare, acesta vizează valoarea leului de la data de 11.06.1948 comparativ cu valoarea acestei monede la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Astfel, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi, aşa cum statuează *art. 32 alin. (5) din Legea nr. 10/2001,* Banca Naţională a României va stabili coeficientul de actualizare a valorii leului de la data de 11 iunie 1948 până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Raţiunea legii, faţă de modul de redactare a *art. 32 alin. (4)* este aceea că la baza de calcul mai întâi se aplică coeficientul de actualizare a valorii leului, stabilit de Banca Naţională a României, după care se aplică indicele de inflaţie, stabilit de Institutul Naţional de Statistică şi Studii Economice. Potrivit acestui mod de calcul, se obţine valoarea reală, la zi a acţiuni-

Scanned with OKEN Scanner

lor, care urmează să fie acordată, cu precădere la societatea comercială care a preluat patrimoniul persoanei juridice naționalizate, sau dacă nu este posibil, cu prioritate la o altă societate comercială tranzacționată pe piața de capital.

Aşadar, regula este ca această măsură reparatorie, constând în acțiuni acordate persoanei fizice sau juridice, să vizeze în primul rând societatea comercială care a preluat patrimoniul persoanei juridice naționalizate, iar excepția este că doar atunci când nu este posibilă acordarea de acțiuni la o astfel de societate comercială, să se acorde persoanei îndrituite, cu prioritate, acțiuni la o altă societate comercială, bineînțeles cu capital de stat, chiar şi numai parțial, tranzacționată pe piața de capital.

Regula aceasta însă, în ceea ce priveşte ordinea în care se acordă acțiunile, este supletivă, şi nu imperativă, întrucât *art. 32 alin. (7) din Legea nr. 10/2001* dispune că *„dacă persoana îndreptățită solicită acțiuni, instituția publică implicată în privatizare va stabili în urma negocierii, prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată, societățile comerciale şi numărul de acțiuni corespunzătoare valorii recalculate".*

Acest text de lege face referiri la solicitarea de către persoana îndreptățită a i se acorda acțiuni, or din economia textului *art. 32* rezultă că, de regulă, în situația analizată, numai acțiuni pot fi acordate că măsură reparatorie prin echivalent.

Credem că legiuitorul lasă la aprecierea persoanei îndreptățite şi în cazul acestui mod de a alege şi alte măsuri reparatorii prin echivalent. Aceasta rezultă explicit din prevederile *art. 32 alin. (8)*, potrivit cărora persoana îndreptățită poate negocia cu instituția publică implicată în privatizare şi alte forme de măsuri reparatorii în echivalent.

Din cele analizate mai sus rezultă că înainte de a se elabora decizia prin care se acordă acțiuni, între instituția publică implicată în privatizare şi persoana îndreptățită este obligatoriu să se poarte negocieri, şi numai după ce se ajunge la un consens, urmează a fi emisă decizia prin care se stabileşte numărul de acțiuni, corespunzătoare valorii recalculate după procedura arătată mai sus, şi societățile comerciale la care se vor acorda acțiunile respective.

Este posibil ca persoana îndreptățită la măsura reparatorie, având în vedere ofertele ce i se fac de către instituția publică implicată în procesul de privatizare, cu prilejul negocierii desfă-

Scanned with OKEN Scanner

şurate potrivit *art. 28 alin. (1)* combinat cu *art. 32 alin. (8) din Legea nr. 10/2001*, să accepte alte forme de măsuri reparatorii prin echivalent decât acordarea de acţiuni.

Trebuie însă să precizăm că formele posibile la care face trimitere legiuitorul, sunt numai cele prevăzute de *art. 27 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, respectiv, bunuri ori servicii, sau titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, corespunzătoare valorii imobilului solicitat[1].

Secţiunea a 5-a. Procedura necontencioasă de restituire în echivalent, a imobilelor preluate abuziv şi demolate total sau parţial, precum şi a imobilelor expropriate, demolate total sau parţial

În cazul în care imobilele preluate abuziv de către stat, au fost demolate total sau parţial, indiferent de forma în care au fost preluate, respectiv prin legi de trecere în proprietatea statului, sau prin expropriere, *art. 33 din Legea nr. 10/2001* instituie o procedură distinctă de restituire.

O teză complementară dezvoltă şi *art. 12 alin. (4) din H.G. nr. 614/2001*, potrivit căruia, *„...în cazul în care imobilul a fost demolat..., notificarea se trimite primăriei în a cărei rază teritorială s-a aflat sau se află imobilul, respectiv Primăriei Municipiului Bucureşti...”*.

Practic ne aflăm în situaţia când imobilele au fost preluate de către stat, însă, în decursul timpului, şi din diferite raţiuni, acestea au fost demolate total sau parţial, astfel că acum nu mai este posibilă restituirea în natură.

De plano, pentru a evita orice confuzie, facem precizarea că prevederile *art. 33 din Legea nr. 10/2001 şi art. 12 alin. (4) din H.G. nr. 614/2991* vizează doar situaţiile când construcţiile au fost demolate total sau parţial, precum şi situaţiile când terenurile preluate, cu sau fără construcţii la data aplicării legii sunt ocupate total sau parţial de noi supraedificate.

---

[1] A se vedea pentru detalii *supra*, Cap. V, secţiunea a 3-a.

Scanned with OKEN Scanner

Aceasta rezultă expres din prevederile *art. 10 alin. (1) teza finală*, potrivit cărora, *„... pentru construcțiile demolate şi terenurile ocupate măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent".*

Aceeaşi situație este reglementată şi de prevederile *art. 10 alin. (4) teza finală*, care vizează situația imobilelor preluate abuziv şi distruse ca urmare a unor calamități naturale, iar terenul rămas este ocupat total sau parțial de noi supraedificate.

De asemenea procedura amintită este aplicabilă şi imobilelor rechiziționate prin *Legea nr. 139/1940* şi distruse în timpul războiului, dacă nu s-au primit despăgubiri.

În ceea ce priveşte imobilele expropriate, potrivit *art. 11 din lege*, măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent, numai în situația în care construcțiile expropriate au fost demolate, pentru terenurile ocupate de construcții noi şi pentru cele necesare în vederea bunei utilizări a acestora, precum şi în cazul în care exproprierea ocupă funcțional întregul teren afectat, în toate celelalte cazuri restituirea făcându-se (dacă sunt îndeplinite toate condițiile legale) în natură.

Trebuie însă să precizăm că în toate situațiile în care restituirea se poate face numai prin echivalent, cu referire la imobilele expropriate, dacă persoana îndreptățită la restituire a primit o despăgubire cu ocazia exproprierii, restituirea prin echivalent este condiționată, potrivit *art. 11 alin. (2) teza finală*, de *„rambursarea diferenței dintre valoarea despăgubirii primite şi valoarea construcțiilor demolate, actualizată cu indicele inflației".*

Acestea fiind situațiile supuse procedurii de restituire prin echivalent, reglementată de *art. 33 din Legea nr. 10/2001*, urmează ca în continuare să analizăm modul efectiv de realizare a acesteia.

Astfel, potrivit *art. 33 alin. (3)*, prevederile-cadru care se constituie în dreptul comun în materie sunt dispozițiile *art. 21 - 26* care se aplică în mod corespunzător şi în aceste situații.

Ca atare, pentru fiecare imobil în parte, persoana îndreptățită la restituire, va adresa o notificare titularului dreptului de proprietate şi nu unui deținător, cum permite în alte situații *art. 20 alin. (1) din lege*, respectiv unității administrativ-teritoriale (comună, oraş, municipiu, județ) unde este situat imobilul, care potrivit *art. 4 din Legea nr. 69/1991*, *ope legis*, au dobândit dreptul de proprietate, transmis din patrimoniul statului.

Scanned with OKEN Scanner

Deci ne aflăm în situația când notificarea se adresează, prin excepție de la regulă, numai proprietarului de la data apariției legii şi nu persoanei juridice deținătoare, astfel că este improprie desemnarea „primăriei" ca destinatar al notificării, aşa cum prevede *art. 33 alin. (1) din Legea nr. 10/2001.*

Pentru a evita orice confuzie trebuie să învederăm că şi în situația în care astfel de imobile se află la data intrării în vigoare a legii în detenția altor peroane juridice enumerate în *art. 20 din Legea nr. 10/2001*, notificarea, prin excepție de la regula generală, se adresează unității administrativ-teritoriale proprietară a imobilului şi nu persoanei juridice deținătoare, tocmai datorită situației juridice speciale, asupra căreia, logic şi rațional, trebuie să decidă titularul dreptului de proprietate.

Urmează apoi să se deruleze procedura-cadru stabilită de *art. 21-26 din Legea nr. 10/2001*[1], urmând că *„măsurile reparatorii în echivalent se stabilesc prin dispoziție motivată a primarului, respectiv a primarului general al municipiului Bucureşti, cu avizul organelor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, dat în urma verificării condițiilor de fond şi de formă prevăzute de prezenta lege".*

În situația imobilelor supuse restituirii prin procedura prevăzută de *art. 33 din Legea nr. 10/2001*, trebuie să distingem între imobilele cu destinație de locuință, şi imobilele cu altă destinație decât cea de locuință.

Ca o chestiune comună ambelor categorii de imobile, reținem că măsurile reparatorii prin echivalent se stabilesc potrivit *art. 9 alin. (2) din lege*, în acest sens fiind prevederile *art. 10 alin. (8), (9) din lege*, şi *art. 11 alin. (8), (9) din lege.*

Aştfel, potrivit *art. 10 alin. (8) din lege*, când obiectul restituirii prin echivalent îl constituie imobile cu destinație de locuință (subl.ns) măsurile reparatorii prin echivalent sunt cele prevăzute la *art. 9 alin. (2)*, însă la alegerea titularului îndrituit.

În schimb, potrivit *art. 10 alin. (9) din lege*, când obiectul restituirii prin echivalent îl constituie imobilele care aveau altă destinație decât aceea de locuință măsurile reparatorii prin echivalent sunt tot cele prevăzute de *art. 9 alin. (2).*

---

[1] A se vedea pentru amănunte, în ceea ce priveşte această procedură, *supra*, Cap. V, secțiunea 1.

Scanned with OKEN Scanner

Din analiza celor două texte de lege rezultă că paleta de măsuri reparatorii prin echivalent este aceeaşi în ambele situaţii, însă, singura diferenţă rezidă în aceea că în cazul imobilelor cu destinaţie de locuinţă, persoana îndreptăţită poate să aleagă modalitatea de restituire prin echivalent pe care o doreşte. În schimb, în cealaltă situaţie, pentru că aşa a dispus legiuitorul, persoana îndreptăţită nu mai are posibilitatea de alegere a modalităţii de restituire prin echivalent. Apreciem că această diferenţă de tratament este nejustificată, pentru că practic, în urma negocierilor care obligatoriu trebuie purtate, se ajunge tot la o alegere a modalităţii prin care se realizează restituirea în echivalent.

În situaţia imobilelor expropriate, când obiectul restituirii prin echivalent îl constituie imobile cu destinaţie de locuinţă, potrivit *art. 11 alin. (8) din lege,* paleta modalităţilor de restituire prin echivalent constă în acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau de acţiuni la societăţi comerciale tranzacţionate pe piaţa de capital, în funcţie de opţiunea persoanei îndreptăţite.

În schimb, potrivit *art. 11 alin. (9) din lege,* când obiectul restituirii prin echivalent îl constituie imobile cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, persoana îndreptăţită beneficiază de măsuri reparatorii prin echivalent enumerate în *art. 9 alin. (2) din lege,* adică acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, de acţiuni la societăţi comerciale tranzacţionate pe piaţa de capital ori prin compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de deţinător.

În această situaţie, diferenţa de tratament juridic constă doar în diversitatea de modalităţi de restituire prin echivalent puse la dispoziţie de lege, în primul caz gama acestor măsuri fiind mai restrânsă ca în al doilea caz.

Litigiile[1] izvorâte din aplicarea prevederilor *art. 33 din Legea nr. 10/2001*, urmează să fie soluţionate în conformitate cu prevederile *art. 24 din lege.*

---

[1] A se vedea *infra*, Cap. V, secţiunea a 7-a.

Scanned with OKEN Scanner

Secţiunea a 6-a. Procedura necontencioasă de restituire a imobilelor preluate abuziv aflate în detenţia mai multor persoane

Ca o chestiune prealabilă este important de precizat faptul că procedura de restituire, necesar a fi urmată este cea prevăzută de *art. 21 şi urm. din Legea nr. 10/2001,* însă situaţia este puţin diferită datorită faptului că imobilul preluat de stat prin legile anterioare, în prezent, se află în detenţia mai multor persoane juridice. Aşa fiind, este necesar ca persoana îndreptăţită să procedeze la notificarea către una din persoanele juridice deţinătoare ale imobilului, solicitat a fi restituit care va trebui apoi, după primirea notificării, să se pronunţe.

Ne aflăm în situaţia când numai o parte din imobil sau, după caz, imobile se află în detenţia unei persoane juridice, cealaltă parte, aflându-se în detenţia unei alte persoane fizice sau juridice. Ca atare, în materialitatea sa, imobilul este împărţit, astfel că o parte este folosită de o persoană juridică, iar cealaltă parte, fie de o persoană juridică, fie de o persoană fizică, desigur în baza unui titlu juridic, ca detentori.

Pentru a evita orice confuzie se impune să precizăm că prevederile *art. 25* sunt aplicabile doar în situaţia în care imobilul se află în detenţia unor persoane, fie fizice, fie juridice şi nu în cazul în care imobilul este folosit chiar de proprietar, acesta având toate atributele dreptului de proprietate, astfel că nu se mai pune problema notificării mai multor persoane.

Totuşi este posibil ca proprietarul să exercite atributele ce îi sunt conferite de dreptul sau, numai asupra unei părţi din imobil, iar cealaltă parte sau, după caz, părţi să fie deţinute de alte persoane fizice sau juridice. În această situaţie, prevederile *art. 25 din lege* sunt aplicabile, urmând că procedura de restituire să se desfăşoare în mod asemănător cu cea care trebuie urmată când imobilul este deţinut în parte de o persoană juridică.

În acest sens, *art. 25 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 10/2001*, dispune că procedura de restituire statuată de *art. 23* este aplicabilă şi în situaţia *în care persoana juridică notificată deţine numai în parte bunurile imobile solicitate. În această situaţie persoana juridică deţinătoare va emite decizia motivată de*

Scanned with OKEN Scanner

retrocedare numai pentru partea din imobil pe care o deține. Totodată *„persoana juridică notificată va comunica persoanei îndreptățite toate datele privind persoana fizică sau juridică deținătoare a celeilalte părți din imobilul solicitat".* De asemenea, *„va anexa la comunicare şi copii de pe actele de transfer al dreptului de proprietate sau, după caz, de administrare",* iar în cazul în care nu deține aceste date, *„persoana juridică notificată va comunica acest fapt persoanei îndreptățite".*

Deci, prima persoana juridică care deține imobilul numai în parte, odată notificată în condițiile *art. 21 din lege,* are obligația să se pronunțe asupra restituirii în termenul de 60 de zile prevăzut de *art. 23 din Legea nr. 10/2001* prin decizie, sau, după caz, dispoziție motivată.

În ipoteza în care restituirea în natură este posibilă, decizia, potrivit *art. 21 alin. (1) teza a II a din Legea nr. 10/2001,* va viza doar partea din imobil pe care o are în detenție persoana juridică notificată. Această decizie, dar numai pentru partea de imobil respectivă, potrivit *art. 23 alin. (4),* va face dovada proprietății pentru persoana îndreptățită, constituind titlu de proprietate pentru partea respectivă.

Dacă însă restituirea în natură nu mai este posibilă sau nu este aprobată, pentru partea respectivă, persoana îndreptățită, potrivit *art. 24* are dreptul să opteze pentru una din modalitățile de reparare prin echivalent, la valoarea părții respective din imobil, în funcție de oferta pe care o va accepta.[1]

Dacă însă oferta pe care o face persoana juridică deținătoare a imobilului nu este acceptată de cel îndreptățit la restituire, care nu acceptă restituirea prin echivalent sau este posibil să nu fie de acord cu valoarea cotei părți respective din imobil, urmează că soluționarea litigiului să se facă de către tribunalul în circumscripția căruia se află sediul persoanei juridice deținătoare, în condițiile *art. 24 alin. (7) şi (8) din Legea nr. 10/2001.*

Potrivit *art. 25 alin. (2) din Legea nr. 10/ 2001,* pentru persoana juridică deținătoare a unei părți din imobil notificată potrivit *art. 21,* este impusă obligativitatea de a-i comunica persoanei îndreptățite toate datele referitoare la titularul care deține cealaltă parte din imobil, sau, după caz, celelalte părți

---

[1] Pentru detalii a se vedea Cap. V, secțiunea a 2-a.

Scanned with OKEN Scanner

din imobil. Legea îi impune obligația de a comunica persoanei îndreptățite toate datele de identificare a persoanei fizice sau, după caz, juridice, deținătoare a restului imobilului ce se solicită a fi restituit.

Deosebit de aceasta, potrivit *art. 25 alin. (2) teza a II-a*, prima persoană juridică notificată este obligată, ca la comunicarea pe care i-o face persoanei îndreptățite, în legătură cu cine este celălalt detentor, să atașeze *„copii de pe actele de transfer al dreptului de proprietate sau, după caz, de administrare"*.

Observăm că persoanei juridice notificate, ce deține o parte din imobil i se impune printre altele obligația de a anexa copii de pe actele de transfer al dreptului de proprietate sau, după caz, de administrare. Rezultă că cealaltă parte din imobil sau celelalte părți ar fi putut fi înstrăinate prin transferul dreptului de proprietate sau numai date în administrare.

Față de formularea din textul de lege, *art. 25 alin. (1)* potrivit căruia notificarea se trimite către persoana juridică ce deține numai în parte imobilul ar rezulta că acest text de lege vizează numai acea persoană juridică deținătoare şi nu titulară a dreptului de proprietate asupra imobilului ce se solicită a fi restituit.

Dacă însă prevederile *art. 25 alin. (1)* sunt coroborate cu prevederile *art. 25 alin. (2) teza a II-a*, observăm că termenul generic folosit de legiuitor, „deține" vizează nu numai situația când imobilul se află în patrimoniul unei persoane juridice al cărei titlu este un act juridic care îi conferă detenția, ci şi situația când imobilul este folosit de proprietar, care printre atributele conferite de dreptul de proprietate are şi folosința, atribut pe care îl are şi cel care deține imobilul.

Aceasta pentru că, după cum este redactat *art. 25 alin. (2) teza a II-a* numai proprietarul imobilului poate să transfere o cotă parte din imobil, deci numai el poate depune actul care să ateste transferul dreptului de proprietate asupra acelei cote părți şi în nici un caz un deținător, care nu are atributul dispoziției juridice. Tot astfel şi dreptul de administrare, în sensul de drept de folosință (subl.ns) nu poate fi transmis către o altă persoana juridică decât numai de titularul dreptului real de proprietate asupra imobilului ce se solicită a fi restituit.

Aşa fiind, în ipoteza în care notificarea a fost adresată către o persoană juridică deținătoare a unei părți a imobilului, apreciem că acesteia îi revine obligația de a da toate datele de

Scanned with OKEN Scanner

identificare a persoanei fizice sau juridice ce deține cealaltă parte sau, după caz, celelalte părți din imobil, însă, neavând atributul dispoziției juridice, nu este în măsură să comunice acte care să ateste transferul dreptului de proprietate sau, după caz, de administrare asupra acelei cote. Într-o astfel de situație, persoana îndreptățită, pentru a afla titlul în baza căruia partea din imobilul pe care îl solicită a i se restitui, se află la alte persoane fizice sau juridice, are două posibilități, analizate în cele ce urmează.

Prima posibilitate este aceea de a cerceta care este statutul juridic al imobilului pe care îl solicită a-i fi restituit, astfel că se poate adresa proprietarului, care, desigur, dispune de toate actele în legătură cu eventuale transferuri ale unei cote părți din dreptul de proprietate asupra acelui imobil către alte persoane juridice, fizice sau în legătură cu dreptul de administrare.

Cea de-a doua posibilitate este ca, odată identificate, fie persoane fizice, fie persoane juridice care dețin părți din imobil sau când persoana juridică inițial notificată nu are acte de transfer al dreptului de proprietate sau eventual administrare, persoana îndreptățită se poate adresa direct acestora pentru a afla titlul în baza căruia folosesc imobilul pe care solicită a-i fi restituit.

Este posibil ca aceste persoane să fie titulare ale unui drept de proprietate asupra cotei părți din imobilul solicitat a fi restituit, sau numai al unui drept de folosință transmis de proprietarul imobilului.

Potrivit *art. 25 alin. (3) din Legea nr. 10/2001*, persoana juridică notificată inițial are obligația să comunice persoanei îndreptățite, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, identitatea persoanei fizice sau, eventual, juridice deținătoare a celeilalte părți din imobil, precum şi atunci când este în posesia actelor de transfer al unui drept de proprietate asupra cotei, sau administrare şi asemenea acte în copii.

Este important acest moment întrucât data primirii actelor de la persoana juridică inițial notificată este data de la care curge, potrivit *art. 21 alin. (1) din lege* termenul de şase luni.

Ca atare, de la această dată, persoana îndreptățită, dacă dorește, poate declanşa procedura necontencioasă de restituire a imobilului preluat abuziv, notificând persoanei fizice sau, după caz, juridice, deținătoare a cotei părți din imobil, restituirea în natură.

Scanned with OKEN Scanner

În cazul în care noile persoane cărora li s-a adresat notificarea confirmă că parte din imobilul ce se solicită a fi restituit se află în folosința sau în proprietatea lor, urmează să se desfăşoare procedura reglementată de *art. 21 şi urm. din lege* aşa cum am analizat mai sus.

Fără a intra în amănunte arătam că decizia de restituire în natură pentru cota parte deținută, aceasta, desigur, când imobilul este deținut doar de o persoană juridică, potrivit *art. 23 alin. (4)* constituie titlul de proprietate pentru persoana îndreptățită asupra acelei cote, care alături de celălalt titlu respectiv, decizia de restituire în natură emisă de persoana juridică notificată inițial, întregesc dreptul de proprietate asupra întregului imobil, în patrimoniul persoanei îndreptățite.

Dacă restituirea în natură, însă, a cotei părți nu este posibilă urmează a se derula procedura reglementată de lege privind reparația prin echivalent în aceleaşi condiții ca cele analizate mai sus în legătură cu acest aspect.

În ipoteza în care cealaltă parte din imobil se află în proprietatea unei persoane fizice, sau în detenția ei (chiriaş), persoana îndreptățită la restituire, desigur, urmează să desfăşoare procedura de restituire față de proprietarul imobilului, care a încheiat actul de transfer al dreptului asupra acelei cote părți, sau, după caz, față de persoana juridică deținătoare a cotei părți din imobil.

Desigur, dacă persoana îndreptățită doreşte restituirea în natură şi a acelei cote părți care a fost înstrăinată, fie către o persoană fizică, fie către o persoană juridică, astfel că restituirea nu mai este posibilă decât prin echivalent, aceasta are posibilitatea să procedeze la notificare, după care, potrivit *art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* poate suspenda procedura necontencioasă şi poate introduce o acțiune pe calea dreptului comun, pentru desființarea actelor de înstrăinare potrivit *art. 46 din lege*.

Este posibil ca persoanele identificate de către persoana juridică inițial notificată că ar fi titulare a unui drept asupra celeilalte cote părți din imobilul ce se cere restituit, să nu fie deținătoarele acelei cote părți din imobilul solicitat.

În această ipoteză, *art. 25 alin. (5)* prevede că, în cazul în care, ultimele persoane indicate că ar fi titulare a unui drept asupra unei cote din imobil, nu au această calitate, dar indică cine este persoana juridică deținătoare a acelei cote, procedura

Scanned with OKEN Scanner

de restituire se reia față de noua persoana juridică indicată. Ca atare termenul de şase luni prevăzut de *art. 21 din lege* curge de la data când persoana îndreptățită a primit datele de identificare a celei din urmă persoane juridice deținătoare a acelei cote părți din imobil, respectiv de la data primirii comunicării. Apoi urmează să se desfăşoare procedura în condițiile prevăzute de *art. 21 - 24 din Legea nr. 10/2001.*

Dacă în urma procedurii reglementate de *art. 25 din Legea nr. 10/2001*, nu sunt identificate persoanele juridice deținătoare ale imobilului ce se solicită a fi restituit, persoana îndreptățită potrivit *art. 26 alin. (1) din lege*, va îndrepta notificarea către proprietarul imobilului respectiv, unitatea administrativ-teritorială în rază căreia este situat imobilul şi căreia, *ope legis,* i s-a transferat dreptul de proprietate asupra imobilelor de către stat, în conformitate cu *art. 4 din Legea nr. 69/1991* privind administrația publică locală.

În acelaşi sens sunt şi prevederile *art. 12 alin. (4) din H.G. nr. 614/2001,* potrivit căruia *„în cazul în care ...unitatea deținătoare nu este cunoscută, notificarea se trimite primăriei în a cărei rază teritorială s-a aflat sau se află imobilul, respectiv Primăriei Municipiului Bucureşti".*

În ce priveşte termenul de şase luni prevăzut de *art. 21 din Legea nr. 10/2001*, acesta curge, fie de la data intrării în vigoare a acestei legi, când notificarea este adresată direct proprietarului care a preluat imobilul de la stat, adică comunei, oraşului, județului, fie de la data primirii comunicării în condițiile *art. 25 alin. (3),* când persoana juridică inițial notificată indică împrejurarea că nu cunoaşte cine este deținătorul celeilalte cote din imobilul ce se solicită a fi restituit.

În conformitate cu *art. 26 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, unitatea administrativ-teritorială notificată este obligată să identifice persoana juridică deținătoare a imobilului ce se solicită a fi restituit şi să comunice persoanei îndreptățite elementele de identificare a acesteia. Sigur, în practică acest lucru este posibil atunci când proprietarul a transmis un astfel de imobil în folosință unei persoane juridice care, după toate demersurile făcute de către persoana îndreptățită, nu a putut fi identificată. Este logic ca notificarea să fie adresată proprietarului pentru că numai el este în măsură să transmită o parte din atributele pe

Scanned with OKEN Scanner

care i le conferă dreptul de proprietate altei persoane, şi, ca atare, trebuie să aibă o astfel de evidenţă.

Termenul în care trebuie indicată persoana juridică deţinătoare a imobilului ce se solicită a fi restituit, impus unităţii administrativ-teritoriale notificată de persoana îndreptăţită, este de 30 de zile de la data când a primit notificarea pentru restituirea în natură a imobilului.

După efectuarea acestor demersuri este posibil să nu fie identificată persoana juridică deţinătoare a imobilului, situaţie care în optica legiuitorului poate fi soluţionată prin acţionarea în judecată a statului român prin Ministerul Finanţelor Publice. O astfel de situaţie poate apare, după opinia noastră, atunci când imobilul ce se cere a fi restituit nu există în nici o evidenţă, nici în evidenţa unităţilor administrativ-teritoriale care au preluat în proprietate de la stat astfel de bunuri, nici în evidenţa persoanelor juridice notificate succesiv.

În această situaţie, pentru a-l proteja pe fostul proprietar al cărui imobil a fost preluat de stat în mod abuziv, legiuitorul a creat posibilitatea, potrivit *art. 26 alin. (3) din lege,* ca persoana îndreptăţită să cheme în judecată statul, urmând să promoveze acţiunea în termen de 90 de zile de la data când a expirat termenul de şase luni prin care a notificat restituirea în condiţiile *art. 26 alin. (1) din lege,* dacă unitatea administrativ-teritorială nu i-a făcut nici o comunicare.

Dacă unitatea administrativ-teritorială i-a adresat comunicarea prin care îl înştiinţează pe cel îndreptăţit la restituire că nu a identificat imobilul în evidenţa nici unei persoane juridice, termenul de 90 de zile pentru chemarea în judecată a statului curge de la data primirii acestei comunicări.

Cererea adresată instanţei de judecată, potrivit *art. 26 alin. (3) teza finală* poate viza obligarea statului la restituirea în natură a imobilului sau, după caz, măsuri reparatorii prin echivalent în formele permise de *Legea nr. 10/2001.*[1]

---

[1] În ce priveşte soluţionarea litigiilor, a se vedea *infra,* Cap. V, secţiunea a 7-a.

Scanned with OKEN Scanner

Secţiunea a 7-a. Soluţionarea litigiilor ivite ca urmare a aplicării prevederilor Legii nr. 10/2001

În abordarea acestei problematici se impune a se face distincție între diferitele proceduri instituite de această lege pentru soluționarea litigiilor ce se ivesc în legătură cu aplicarea ei.

Astfel, o primă procedură instituită de această lege este cea referitoare la litigiile care derivă din desfăşurarea procedurii necontencioase, când astfel de proceduri nu se finalizează pe cale amiabilă în condițiile stabilite de lege şi, ca atare, părțile se pot adresa instanțelor de judecată dar, atenție, acestea au competențe strict reglementate de la care nu se poate face derogare.

Aşa fiind, față de dreptul comun, aceste proceduri speciale sunt de excepție, şi, ca urmare, sunt date în competența unor instanțe anume stabilite, chiar dacă după sesizarea acestor instanțe, soluționarea se face urmând gradele de jurisdicție prevăzute de legea comună.

Deosebit de aceste proceduri speciale, strict reglementate de această lege sunt statuate şi posibilitățile ca, potrivit dreptului comun, persoana îndreptățită să atace în justiție actele de înstrăinare încheiate în legătură cu imobilul a cărui restituire o solicită.

În ce priveşte prima categorie de proceduri contencioase, acestea sunt cele reglementate de *art. 24 alin. (7) şi (8) din Legea nr. 10/2001*, precum şi de *art. 31 din lege*.

Astfel, potrivit *art. 24 alin. (7) din Legea nr. 10/2001*, în cazul în care oferta de restituire prin echivalent făcută de persoana juridică deținătoare a imobilului nu este acceptată de persoana îndreptățită, aceasta poate ataca în justiție decizia prin care restituirea în natură a imobilului respectiv nu este aprobată sau nu este posibilă, într-un termen de 30 de zile de la data comunicării deciziei respective.

De plano, pentru a evita orice confuzie, se impune să facem precizarea că procedura instituită de acest articol vizează doar imobilele cu destinație de locuință.

Astfel, ne aflăm în situația când, după efectuarea negocierilor pentru restituirea în natură a imobilului preluat abuziv, între persoana îndreptățită şi organul de conducere a persoanei juri-

Scanned with OKEN Scanner

dice deținătoare a imobilului, potrivit *art. 23 alin. (2) din Legea nr. 10/2001*, restituirea în natură nu se realizează.

Materializarea acestei nerealizări se concretizează în decizia, sau după caz, dispoziția motivată a organului de conducere a persoanei juridice deținătoare a imobilului, care nu aprobă restituirea în natură, chiar dacă este posibilă sau neaprobarea este datorată faptului că restituirea în natură nu mai este posibilă, datorită impedimentelor prevăzute de lege.

Aşadar, în urma negocierilor, sunt posibile trei soluții, respectiv restituirea în natură a imobilului, soluția de neaprobare a cererii de restituire în natură a imobilului preluat abuziv, chiar dacă restituirea în natură este posibilă, precum şi soluția de respingere a cererii de restituire în natură cu motivația că restituirea în natură nu mai este posibilă.

În ce priveşte prima posibilitate, dacă, în urma negocierilor, organul de conducere a persoanei juridice deținătoare a imobilului preluat abuziv este de acord cu restituirea în natură a acestuia către persoana îndreptățită, procedura de restituire se finalizează pe cale necontencioasă, decizia de restituire în natură constituind, potrivit *art. 23 alin. (4) din Legea nr. 10/2001*, titlul de proprietate asupra imobilului.

În ipoteza în care, însă, organul de conducere a persoanei juridice deținătoare a imobilului cu destinație de locuință nu aprobă restituirea în natură cu toate că aceasta este posibilă, adică imobilul nu a făcut obiectul unui act de înstrăinare cu respectarea legii, acestuia îi revine obligația de a face o ofertă de restituire în echivalent, corespunzătoare valorii imobilului, printr-o decizie motivată.

Tot astfel, dacă restituirea în natură nu mai este posibilă, potrivit *art. 24 alin. (1) din Legea nr. 10/2001*, organul de conducere a persoanei juridice deținătoare a imobilului, are obligația ca, prin decizie motivată, să facă o oferta de restituire în echivalent către persoana îndreptățită al cărei imobil, apreciem noi, fiind înstrăinat cu respectarea prevederilor legale nu mai poate face obiect al restituirii în natură.

Dacă oferta făcută în condițiile *art. 24 alin. (1)* prin care organul de conducere a persoanei juridice şi care indică una din modalitățile de restituire în echivalent, pentru care poate opta persoana îndreptățită, în principal, despăgubiri băneşti sau bunuri mobile sau imobile în schimb, titluri de valoare nominală folosite

Scanned with OKEN Scanner

exclusiv în procesul de privatizare sau acțiuni, nu este acceptată, persoana îndreptățită poate ataca decizia respectivă în justiție. Aşadar, ne aflăm în situația în care, persoanei îndreptățite i se comunică oferta de restituire în echivalent, iar aceasta este nemulțumită şi nu o acceptă.

În această situație refuzul persoanei îndreptățite vizează modalitatea de realizare a reparației prin echivalent, când aceasta, cu toate că alege forma despăgubirilor băneşti, de exemplu, prin decizie i se oferă o altă formă dintre cele prevăzute de *art. 24 alin. (4), (5), (6) din Legea nr. 10/2001*, astfel că nemulțumit fiind, se adresează instanței de judecată în termen de 30 de zile de la data comunicării deciziei.

Nemulțumirea persoanei îndreptățite poate viza nu numai modalitatea de realizare a reparației prin echivalent, ci, apreciem noi, şi valoarea la care a fost estimat imobilul supus restituirii. Prevederea instituită de *art. 24* este lacunară, în sensul că nu reglementează modul de stabilire a valorii imobilului ce se cere restituit, ca în cazul prevăzut de *art. 27 din lege*, cu referire la imobilele preluate cu titlu valabil, evidențiate în patrimoniul unei societăți comerciale privatizate cu respectarea legii. Astfel *art. 24 alin. (1)* face referire la oferta de restituire prin echivalent *„corespunzătoare valorii imobilului"*, fără însă să se arate care este procedura în urma căreia să se stabilească acea valoare a imobilului ce nu mai poate fi restituit în natură. Aşa fiind, se pune problema, în caz de divergență între persoana îndreptățită şi persoana juridică deținătoare a imobilului, cui îi revine competența să stabilească echivalentul valoric al imobilului ce nu mai poate fi restituit în natură.

Față de cele analizate mai sus distingem următoarele situații când, datorită neacceptării ofertei de către persoana îndreptățită se naşte litigiu, respectiv, când refuzul persoanei îndreptățite este fundamentat, fie pe refuzul de restituire în natură, cu toate că aceasta este posibilă, fie pe refuzul persoanei juridice care înaintează o ofertă de restituire prin echivalent care nu este în acord cu opțiunea persoanei îndreptățite, fie în situația când între persoana îndreptățită şi persoana juridică deținătoare este divergență în legătură cu valoarea imobilului ce urmează a fi restituit prin echivalent.

După modul de redactare a prevederilor *art. 24 alin. (2), (4), (5), (6)* cu certitudine rezultă că dacă ofertele făcute prin de-

Scanned with OKEN Scanner

cizia organului de conducere a persoanei juridice deținătoare, în legătură cu una din modalitățile de restituire prin echivalent, prevăzute de cele patru alineate, nu sunt acceptate, persoana îndrituită poate ataca în termen de 30 de zile de la data comunicării, termen de decădere, decizia respectivă.

Competența de soluționare, potrivit *art. 20 alin. (8) din Legea nr. 10/2001,* revine secției civile a tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul persoanei juridice deținătoare a imobilului a cărui restituire nu se mai poate realiză în natură.

În fața acestei instanțe, persoana îndrituită, în ipoteza analizată, atacă decizia întrucât, deşi a solicitat restituirea în natură aceasta nu mai este posibilă, sau, deşi au căzut de acord asupra valorii imobilului, este nemulțumită de modalitatea de reparare prin echivalent stabilită prin decizia emisă potrivit *art. 24 alin. (1).*

Practic, persoana îndreptățită poate exprima, în acest context, nemulțumiri care pot viza faptul că, deşi s-a convenit asupra uneia din modalități prin decizie, i-a fost acordată alta (a ales despăgubiri băneşti iar prin decizie i s-au oferit bunuri mobile sau servicii), că, deşi s-au convenit măsuri reparatorii prin echivalent, combinate prin decizie, i s-a oferit cu totul altceva sau că, deşi legea îi permite *[art. 24 alin. (2) teza a II-a]* să opteze pentru una din formele de restituire prin echivalent, în fapt, nu i s-a permis aceasta, oferta făcută prin decizie fiind doar rodul organului de conducere a persoanei juridice deținătoare fără consultarea acesteia.

În ce priveşte soluțiile pe care instanța de judecată le poate pronunța în ipoteza mai sus expusă apreciem că, în funcție de probatoriul administrat, de posibilitățile efective avute de persoana juridică deținătoare a imobilului, precum şi de alte elemente, specifice de la caz la caz, instanța de judecată poate păstra decizia atacată, respingând acțiunea formulată de persoana îndreptățită.

În cazul în care constată că persoanei îndreptățite i-a fost refuzată opțiunea pentru una din modalitățile de reparare a prejudiciului prin echivalent apreciem că acțiunea este fondată, urmând ca, prin hotărârea pronunțată, să se stabilească, având-du-se în vedere opțiunea acesteia, una din modalitățile de reparație prin echivalent sau, după caz, măsuri combinate. Tot astfel acțiunea formulată poate fi admisă şi atunci când din

Scanned with OKEN Scanner

probele administrate rezultă că, deşi, în urma negocierii, părţile au căzut de acord asupra uneia din modalităţile prevăzute de lege de reparare prin echivalent, totuşi, decizia are alt conţinut, deci conţine altceva decât s-a stabilit.

O altă chestiune asupra căreia instanţa de judecată trebuie să se pronunţe este aceea, dacă poate să cenzureze asupra modului cum s-a decis reparaţia, respectiv, dacă poate desfiinţa decizia în cazul în care restituirea în natură nu a fost aprobată.

Ne aflăm, deci, în situaţia în care organul de conducere a persoanei juridice deţinătoare a imobilului apreciază ca inoportună măsura restituirii în natură a imobilului cu toate că o astfel de restituire era posibilă şi, ca atare, nu aprobă prin decizie o astfel de măsură, ci procedează la o ofertă de restituire prin echivalent.

Având în vedere modul de redactare a prevederilor *art. 24 alin. (1) din Legea nr. 10/2001,* unde se prevede că *„dacă restituirea în natură nu este aprobată...deţinătorul imobilului este obligat...să facă persoanei îndreptăţite o ofertă de restituire prin echivalent"*, apreciem că persoana îndreptăţită poate ataca decizia organului de conducere a persoanei juridice deţinătoare, instanţa urmând să hotărască dacă măsura luată este fundamentată sau nu.

Într-o astfel de situaţie, faţă de concepţia *Legii nr. 10/2001*, în sensul că regula este restituirea în natură şi că doar în cazurile în care restituirea în natură nu mai este posibilă se recurge la echivalent, acţiunea prin care este atacată decizia este fondată, în sensul că măsura reparatorie ce se impune este restituirea în natură.

Un argument în plus în susţinerea acestei teze este acela că oferta de restituire prin echivalent prevăzută de *art. 24 din lege* vizează două situaţii, respectiv situaţia în care restituirea în natură nu este aprobată, ceea ce presupune că este posibilă, dar organul de conducere nu o socoteşte oportună, şi situaţia când restituirea în natură nu mai este posibilă întrucât, adăugăm noi, imobilul a fost înstrăinat cu respectarea prevederilor legale, în ambele urmându-se aceeaşi procedura până în faţa instanţei de judecată.

Scanned with OKEN Scanner

Ca atare, persoana îndreptățită poate ataca decizia, regula fiind că acolo unde este posibil obligatoriu restituirea trebuie să se facă în natură.

O ultimă chestiune care se ridică în ce privește aplicarea *art. 24 din lege* este cea referitoare la modul de stabilire a valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură și pentru care trebuie să se primească un echivalent valoric. În acest sens, singura referire este cea din *art. 24 alin. (1) teza finală* unde se prevede că oferta de restituire prin echivalent trebuie să fie *„corespunzătoare valorii imobilului"*.

Așadar, ne aflăm în situația în care toate părțile sunt de acord că restituirea în natură nu este posibilă; se cade de acord asupra modalității de reparare prin echivalent însă există divergența asupra valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură, în sensul că părțile nu au putut conveni asupra unei valori.

În această situație, având în vedere rațiunea acestei legi că în cazul în care nu s-a convenit asupra valorii, competența revine instanței de judecată, apreciem că este aplicabilă procedura prevăzută de *art. 31 din lege.*

Epuizând problematica care se ridică în legătură cu aplicarea prevederilor *art. 24 în* ce privește competența instanțelor de judecată, se impune în continuare să analizăm cealaltă procedura instituită de *art. 31 din lege.*

Arătam că aceasta procedură se aplică în cazul imobilelor preluate de stat cu titlu valabil, evidențiate în patrimoniul unei societăți comerciale privatizate cu respectarea dispozițiilor legale. Este fără dubiu că, într-o astfel de situație, fostul proprietar căruia i s-a trecut imobilul în proprietatea statului prin legile perioadei supuse analizei, nu este îndreptățit decât la măsuri reparatorii prin echivalent.

Este posibil ca în urma negocierii desfășurate potrivit *art. 28 din lege* părțile să nu convină asupra uneia din modalitățile de restituire și să nu cadă de acord asupra valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură, situație în care, potrivit *art. 31 alin. (1) din lege,* se va încheia un proces-verbal de divergență. Așadar acest proces verbal de divergență poate viza situația când părțile nu s-au înțeles nici asupra modalității de reparare prin echivalent și nici asupra valorii imobilului, sau divergența poate viza numai una dintre cele două situații expuse.

Scanned with OKEN Scanner

Într-o astfel de situație, potrivit *art. 31 alin. (2), în* termen de șase luni, termen de decădere, care curge de la data încheierii procesului-verbal de divergență, persoana îndreptățită se poate adresa cu o acțiune secției civile a tribunalului în a cărui circumscripție teritorială se află sediul persoanei juridice cu care este în litigiu. Acțiunea poate viza îndrituirea instanței de a stabili una din modalitățile de reparare prin echivalent, pe care trebuie să o indice în acțiune, și, adăugăm noi, ținând cont în primul rând de opțiunea persoanei îndreptățite, sau poate viza doar stabilirea valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură, când părțile au căzut de acord asupra măsurii reparatorii prin echivalent.

În ipoteza în care acțiunea vizează doar stabilirea valorii imobilului ce nu poate fi restituit în natură, potrivit *art. 31 alin. (3)* cererea se va judeca cu celeritate, în camera de consiliu vor fi citate la primul termen părțile și se va dispune efectuarea unei expertize având ca obiectiv stabilirea valorii, spune legea, corespunzătoare a imobilului. Valoarea imobilului se va stabili de către un expert tehnic, expertiza urmând să țină cont și de sarcinile imobilului atât cele de la preluare, cât și cele existente la data stabilirii măsurii reparatorii. Apreciem că această valoare trebuie să reflecte valoarea de circulație a imobilului pentru a nu-l pune în inferioritate pe cel care primește un echivalent față de cel care primește imobilul în natură, aceștia bucurându-se de același tratament juridic. În această situație hotărârea judecătorească va stabili valoarea la nivelul celei decise prin expertiză.

În cealaltă ipoteză instanța de judecată, în funcție de probatoriul administrat, și dând prioritate opțiunii persoanei îndreptățite, hotărăște asupra uneia din modalitățile de restituire, permise de prevederile *art. 27 alin. (1) din lege*. Că este important să se dea prioritate opțiunii persoanei îndreptățite, rezultă și din prevederile *art. 31 alin. (4)* care arată că dacă persoana îndreptățită optează, prin acțiune introductivă, pentru titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare este obligatorie citarea în cauză a Ministerul Finanțelor Publice.

Tot astfel, dacă prin cererea introductivă persoana îndreptățită optează pentru măsura reparatorie prin echivalent constând în acțiuni la societățile comerciale tranzacționate pe piața de capital, potrivit *art. 31 alin. (6) din lege*, prin hotărârea jude-

Scanned with OKEN Scanner

cătorească, tribunalul, după ce stabileşte valoarea imobilului potrivit expertizei, va obliga instituţia publică implicată în procesul de privatizare să emită o decizie în urma căreia persoana îndreptăţită va primi acţiuni aferente valorii imobilului ce nu mai poate fi restituit în natură.

Tot astfel, în ipoteza când persoana îndreptăţită prin acţiunea introductivă solicită ca echivalent titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, prin hotărâre, după ce instanţa stabileşte valoarea imobilului potrivit expertizei, va obliga Ministerul Finanţelor Publice să emită titlurile respective – *art. 31 alin. (7) din Legea nr. 10/2001*.

Deosebit de aceste două posibilităţi de reparare prin echivalent *art. 27 alin. (1) din lege* mai prevede pentru persoana îndreptăţită posibilitatea introducerii unei acţiuni în justiţie prin care să ceară bunuri ori servicii. Ca atare, dacă optează pentru bunuri i se poate admite cererea urmând ca în schimb să primească la nivelul valorii stabilite de expertiză fie bunuri mobile, fie bunuri imobile, iar dacă nu doreşte bunuri, poate cere servicii în echivalent valoric.

Dacă acţiunea vizează restituirea în echivalent prin bunuri imobile şi este admisă, hotărârea judecătorească va constitui titlul de proprietate asupra imobilului primit în schimb.

Hotărârea judecătorească pronunţată de tribunal în prima instanţa, atât în ce priveşte situaţiile prevăzute de *art. 24 din lege*, cât şi cele din *art. 31* sunt supuse căilor legale de atac, după procedura dreptului comun, prin această hotărâre soluţionându-se un litigiu de natură civilă.

Nu putem, însă, să nu remarcăm procedura specială ce trebuie urmată în faţa instanţei competente, limitată la situaţii concret stabilite de lege cu referire numai la situaţia specifică aplicării acestei legi speciale de reparaţie cu caracter global. Ca atare, instanţele abilitate nu pot depăşi competenţele expres şi limitativ date prin această lege atunci când procedura de restituire nu se poate realiza pe cale necontencioasă.

Deosebit de această procedură care se desfăşoară în faţa tribunalelor în primă instanţă, *art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001* prevede că în ipoteză în care persoana îndreptăţită doreşte restituirea în natură (subl.ns) şi formulează acţiuni în condiţiile *art. 46 şi 48 din lege*, procedura necontencioasă pornită potrivit *art. 21 din lege* este suspendată până la soluţionarea acelor acţiuni, prin hotă-

Scanned with OKEN Scanner

râre judecătorească irevocabilă, cu obligația pentru persoana îndreptățită ce a formulat o astfel de acțiune de a înștiința persoana juridică deținătoare pe care a notificat-o anterior.

Art. 46 din lege prevede posibilitatea pentru persoana îndreptățită de a ataca actele juridice de înstrăinare a imobilului, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, încheiate cu încălcarea legii.[1]

Fără a intra în amănunte, pentru că am tratat pe larg acest subiect în secțiunile anterioare ale studiului, trebuie să arătăm că procedura instituită de *art. 46* este cea de drept comun, prin care persoana îndreptățită poate ataca în justiție valabilitatea titlului statului, atunci când apreciază că statul a dobândit imobilul fără titlu valabil, adică prin încălcarea prevederilor legale din actele normative în baza cărora imobilul a fost preluat, sau poate supune analizei instanței actele de înstrăinare a imobilelor, încheiate cu încălcarea prevederilor *Legii nr. 112/1995*, precum şi, în general orice acte de înstrăinare a unor astfel de imobile, când prin încheierea lor, s-au încălcat dispoziții imperative ale legilor în vigoare la data încheierii actului.

Art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 prevede că persoana îndreptățită poate formula acțiuni, în condițiile *art. 48 din lege*, situație în care procedura necontencioasă este suspendată până la soluționarea litigiului respectiv printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă. Suspendarea procedurii necontencioase intervine deci, numai după ce persoana care este îndreptățită formulează acțiune în condițiile *art. 46 şi 48 din lege* şi putem afirma că declanşarea litigiului de către persoana îndreptățită suspendă de drept această procedură, însă aceasta are obligația de a înştiința, desigur în formă scrisă, persoana juridică notificată, în condițiile *art. 21 din lege*.

Potrivit *art. 48 din lege "persoanele îndreptățite, precum şi persoanele vătămate într-un drept al lor, cărora până la data intrării în vigoare a prezentei legi li s-au respins, prin hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile, acțiunile având ca obiect bunuri preluate în mod abuziv de stat, de organizații cooperatiste sau de orice alte persoane juridice, pot solicita, indiferent de natură soluțiilor pronunțate, măsuri reparatorii în natură sau prin echivalent, în condițiile prezentei legi"*.

---

[1] În ce priveşte regimul juridic al actelor de înstrăinare a se vedea *supra*, Cap. III, secțiunea a 3-a.

Remarcăm că acest text de lege reglementează posibilitatea pentru persoanele cărora le-au fost preluate de către stat în mod abuziv imobile şi care formulând acţiuni în justiţie prin care au solicitat restituirea imobilelor, acestea, irevocabil, au fost respinse înainte de intrarea în vigoare a prezentei legi, de a urma procedura prevăzută de către această lege pentru a obţine măsuri reparatorii.

Aşadar, ne aflăm în situaţia în care cei cărora le-au fost preluate imobile, în condiţiile legislaţiei acelei perioade, au formulat acţiuni în justiţie întrucât au apreciat că imobilele au fost preluate fără *titlu valabil* de către stat sau orice alte persoane juridice, acţiuni care au fost respinse prin hotărâri judecătoreşti irevocabile.

Ni se pare echitabil ca persoanele respective să beneficieze acum de măsuri reparatorii în condiţiile *Legii nr. 10/2001* întrucât această lege cu profund caracter reparator statuează că printre imobilele preluate abuziv de către stat sunt chiar şi imobilele preluate *cu titlu valabil*, ceea ce înseamnă că raţiunea legiuitorului este aceea de a se da eficienţă maximă principiului *restitutio in integrum,* astfel că de măsurile reparatorii beneficiază toţi cei cărora prin legile de preluare din perioada respectivă le-au fost trecute imobilele în proprietatea statului.

Ca atare, indiferent de soluţia dată de instanţele de judecată anterior, foştii proprietari cărora le-au fost respinse acţiunile judecătoreşti de restituire a imobilelor au dreptul la reparaţie în condiţiile acestei legi.

Aşa fiind, ei au posibilitatea să urmeze procedura necontencioasă de restituire prevăzută de *art. 21 din Legea nr. 10/2001* putând să solicite restituirea în natură pentru că aceasta este regula instituită de lege, restituirea prin echivalent fiind excepţia.

Observăm însă, din redactarea *art. 47 alin. (2) din lege* că foştilor proprietari cărora le-au fost respinse acţiunile în justiţie, li se dă din nou posibilitatea să atace în justiţie titlul statului, textul de lege precizând că se suspendă procedura necontencioasă când sunt formulate acţiuni şi potrivit *art. 48 din lege*.

În această situaţie, rezultă că aceştia pot să declanşeze un nou ciclu procesual prin care să atace valabilitatea titlului statului chiar dacă acelaşi gen de acţiune a fost anterior respinsă, ignorându-se flagrant autoritatea de lucru judecat.[1]

---

[1] A se vedea în ceea ce priveşte autoritatea de lucru judecat V.M. Ciobanu, *Tratat teoretic şi practic de procedură civilă*, vol.2,

S-a statuat în jurisprudență[1] că autoritatea de lucru judecat are la bază regula că o acțiune nu poate fi judecată decât o singură dată şi că o constatare făcută printr-o hotărâre judecătorească definitivă nu trebuie să fie contrazisă de o altă hotărâre, tocmai în scopul de a se realiza o administrare uniformă a justiției.

Ca atare, principiul autorității lucrului judecat implică nu numai judecarea din nou a unui proces terminat având acelaşi obiect, aceeaşi cauză şi purtat între aceleaşi părți, ci şi contrazicerile dintre două hotărâri judecătoreşti în sensul că drepturile recunoscute printr-o hotărâre definitivă să nu fie contrazise printr-o altă hotărâre ulterioară dată într-un alt proces.

Ni se pare inexplicabilă această reglementare care, categoric, ignoră autoritatea de lucru judecat statuată prin hotărârile anterioare şi bulversează principiile care guvernează circuitul civil şi în special cele care guvernează securitatea dinamicii circuitului civil, fiind de neconceput să fie sacrificate astfel de principii, în condițiile în care foştii proprietari beneficiază de reparație.

Într-adevăr regula *specialia generalibus derrogant* există şi susținătorii *art. 48 din lege* ar putea-o invoca ca şi argument în susținerea reglementării însă, arătam, că orice normă specială derogatoare de la o norma generală, trebuie ca ea însăşi să se încadreze în sistemul unitar al principiilor de drept şi mai ales trebuie să nu aducă atingere integrității acestora. Or, prin *art. 48 din lege* pur şi simplu se sacrifică stabilitatea circuitului civil în favoarea unor interese care deja sunt protejate chiar de norme de drept existente în legea analizată.

După soluționarea acțiunilor ce pot fi formulate în condițiile *art. 46 şi 48 din lege,* persoana îndreptățită urmează să comunice soluția persoanei juridice notificate în condițiile *art. 21 din lege* dacă acesta nu a fost parte în proces, întrucât judecata se poartă cu proprietarul imobilului, însă nimic nu împiedică ca în

---

Ed. Național, 1997, Bucureşti, pag. 270; I. Leş, *Drept procsual civil,* Ed. Dacia Europa Nova, Lugoj, 2000, pag. 333; I. Deleanu, V. Deleanu, *Hotărârea judecătorească,* Ed. Servo Sat, Arad, 1998, pag. 71; A. Bacaci *Excepțiile de procedură în procesul civil,* Ed. Dacia Cluj-Napoca, 1983, pag. 147; M Tăbârcă, *Excepțiile procesuale în procesul civil,* Ed. Rosetti, Bucureşti, 2001, pag. 229 şi urm.

[1] A se vedea T.S., secț.civ., dec. nr. 1750/1979 în R.R.D. nr. 3/1980, pag. 63; *idem,* dec. nr. 1146 /1976, în CD., pag. 245.

Scanned with OKEN Scanner

proces să fie parte şi persoana juridică deținătoare căreia i s-a notificat restituirea în natură.

În situația în care prin hotărârea judecătorească s-a desființat titlul statului, ca fiind nevalabil, iar imobilul nu a fost înstrăinat cu respectarea legii, apreciem că procedura necontencioasă este încheiată, iar persoana îndreptățită redobândeşte imobilul în patrimoniul sau cu acelaşi titlu avut anterior.

În fine, *art. 47 alin. (1) din lege* prevede că persoana îndreptățită la restituire în cazul în care, înainte de intrarea în vigoare a legii, pornise un proces având ca obiect restituirea unui imobil din categoria celor prevăzute de această lege, are posibilitatea de a alege fie să continue acel proces, fie să solicite suspendarea lui întrucât alege procedura necontencioasă.

Trebuie însă să remarcăm că în cazul în care persoana îndreptățită a ales calea de a continua procesul început anterior, nu pierde dreptul de a beneficia de procedura necontencioasă prevăzută de lege.

În acest sens, *art. 47 alin. (3) din lege* prevede că, în ipoteza în care acțiunea judecătorească pornită anterior intrării în vigoare a legii, prin care a solicitat restituirea în natură este respinsă prin hotărâre judecătorească irevocabilă, termenul de notificare, în condițiile *art. 21 din lege,* curge de la data când hotărârea de respingere a acelei acțiuni a rămas irevocabilă.

Scanned with OKEN Scanner

Anexă

Legea nr. 10 din 8 februarie 2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989

Capitolul 1. Dispoziţii generale

Art. 1. (1) Imobilele preluate în mod abuziv de stat, de organizaţiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum şi cele preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechiziţiilor şi nerestituite se restituie, de regulă în natură, în condiţiile prezentei legi.

(2) În cazurile în care restituirea în natură nu este posibilă se vor stabili măsuri reparatorii prin echivalent. Măsurile reparatorii prin echivalent vor consta în compensare cu alte bunuri ori servicii oferite în echivalent de deţinător, cu acordul persoanei îndreptăţite, în acordare de acţiuni la societăţi comerciale tranzacţionate pe piaţa de capital, de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau de despăgubiri băneşti.

(3) Măsurile reparatorii prin echivalent pot fi combinate.

Art. 2. (1) În sensul prezentei legi, prin imobile preluate în mod abuziv se înţelege:

a) imobilele naţionalizate prin Legea nr. 119/1948 pentru naţionalizarea întreprinderilor industriale, bancare, de asigurări, miniere şi de transporturi, precum şi cele naţionalizate fără titlu valabil;

Scanned with OKEN Scanner

b) imobilele preluate prin confiscarea averii, ca urmare a unei hotărâri judecătoreşti de condamnare pentru infracţiuni de natură politică, prevăzute de legislaţia penală, săvârşite ca manifestare a opoziţiei faţă de sistemul totalitar comunist;

c) imobilele donate statului sau altor persoane juridice în baza unor acte normative speciale adoptate în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum şi alte imobile donate statului, dacă s-a admis acţiunea în anulare sau în constatarea nulităţii donaţiei printr-o hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă;

d) imobilele preluate de stat pentru neplata impozitelor din motive independente de voinţa proprietarului sau cele considerate a fi fost abandonate, în baza unei dispoziţii administrative sau a unei hotărâri judecătoreşti, în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989;

e) imobilele preluate de stat în baza unor legi sau a altor acte normative nepublicate, la data preluării, în Monitorul Oficial sau în Buletinul Oficial;

f) imobilele preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechiziţiilor şi care nu au fost restituite ori pentru care proprietarii nu au primit compensaţii echitabile;

g) orice alte imobile preluate de stat cu titlu valabil, astfel cum este definit la art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia;

h) orice alte imobile preluate fără titlu valabil sau fără respectarea dispoziţiilor legale în vigoare la data preluării, precum şi cele preluate fără temei legal prin acte de dispoziţie ale organelor locale ale puterii sau ale administraţiei de stat.

(2) Persoanele ale căror imobile au fost preluate fără titlu valabil îşi păstrează calitatea de proprietar avută la data preluării, pe care o exercită după primirea deciziei sau a hotărârii judecătoreşti de restituire, conform prevederilor prezentei legi.

Art. 3. Sunt îndreptăţite, în înţelesul prezentei legi, la măsuri reparatorii constând în restituire în natură sau, după caz, prin echivalent:

a) persoanele fizice, proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora;

b) persoanele fizice, asociaţi ai persoanei juridice care deţinea imobilele şi alte active în proprietate la data preluării acestora în mod abuziv;

Scanned with OKEN Scanner

c) persoanele juridice, proprietari ai imobilelor preluate în mod abuziv de stat, de organizații cooperatiste sau de orice alte persoane juridice după data de 6 martie 1945; îndreptățirea la măsurile reparatorii prevăzute de prezentul articol este condiționată de continuarea activității ca persoană juridică până la data intrării în vigoare a prezentei legi sau de împrejurarea ca activitatea lor să fi fost interzisă sau întreruptă în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, iar acestea să-şi fi reluat activitatea după data de 22 decembrie 1989, dacă, prin hotărâre judecătorească, se constată că sunt aceeaşi persoană juridică cu cea desființată sau interzisă, precum şi partidele politice a căror activitate a fost interzisă sau întreruptă în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă şi-au reluat activitatea în condițiile legii.

Art. 4. (1) În cazul în care restituirea este cerută de mai multe persoane îndreptățite, dreptul de proprietate se constată sau se stabileşte în cote-părți ideale, potrivit dreptului comun.

(2) De prevederile prezentei legi beneficiază şi moştenitorii persoanelor fizice îndreptățite.

(3) Succesibilii care, după data de 6 martie 1945, nu au acceptat moştenirea sunt repuşi de drept în termenul de acceptare a succesiunii pentru bunurile care fac obiectul prezentei legi. Cererea de restituire are valoare de acceptare a succesiunii pentru bunurile a căror restituire se solicită în temeiul prezentei legi.

Art. 5. Nu sunt îndreptățite la restituire sau la alte măsuri reparatorii persoanele care au primit despăgubiri potrivit acordurilor internaționale încheiate de România privind reglementarea problemelor financiare în suspensie, enumerate în anexa care face parte integrantă din prezenta lege.

Art. 6. (1) Prin imobile, în sensul prezentei legi, se înțelege terenurile, cu sau fără construcții, cu oricare dintre destinațiile avute la data preluării în mod abuziv, precum şi bunurile mobile devenite imobile prin încorporare în aceste construcții, inclusiv terenurile fără construcții afectate de lucrări de investiții de interes public aprobate, dacă nu a început construcția acestora.

(2) Măsurile reparatorii privesc şi utilajele şi instalațiile preluate de stat sau de alte persoane juridice o dată cu imobilul, în afară de cazul în care au fost înlocuite, casate sau distruse.

Scanned with OKEN Scanner

Art. 7. (1) De regulă, imobilele preluate în mod abuziv se restituie în natură.

(2) Dacă restituirea în natură este posibilă, persoana îndreptățită nu poate opta pentru măsuri reparatorii prin echivalent decât în cazurile expres prevăzute de prezenta lege.

Art. 8. (1) Nu intră sub incidența prezentei legi terenurile al căror regim juridic este reglementat prin Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, şi prin Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole şi celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 şi ale Legii nr. 169/1997.

(2) Regimul juridic al imobilelor care au aparținut cultelor religioase sau comunităților minorităților naționale, preluate de stat sau de alte persoane juridice, va fi reglementat prin acte normative speciale. Până la adoptarea acestor reglementări este interzisă înstrăinarea imobilelor în cauză sau schimbarea destinației acestora.

Capitolul 2. Restituirea în natură sau măsuri reparatorii prin echivalent

Art. 9. (1) Imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură în starea în care se află la data cererii de restituire şi libere de orice sarcini.

(2) În cazul imobilelor care aveau numai altă destinație decât aceea de locuință şi care au fost demolate sau a căror restituire în natură, în tot sau în parte, nu este posibilă, restituirea prin măsuri reparatorii în echivalent se face prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital ori prin compensarea cu alte bunuri sau servicii oferite în echivalent de deținător, cu acordul persoanei îndreptățite.

Art. 10. (1) În situația imobilelor preluate în mod abuziv şi demolate total sau parțial restituirea în natură se dispune pentru terenul liber şi pentru construcțiile rămase nedemolate, urmând să se respecte documentațiile de urbanism legal

Scanned with OKEN Scanner

aprobate, iar pentru construcțiile demolate şi terenurile ocupate măsurile reparatorii se stabilesc prin echivalent.

(2) În cazul în care pe terenurile imobilelor preluate în mod abuziv s-au ridicat construcții, persoana îndreptățită poate obține restituirea în natură a părții de teren rămase liberă, urmând să se respecte documentațiile de urbanism legal aprobate.

(3) Se restituie în natură terenurile pe care s-au ridicat construcții neautorizate în condițiile legii după data de 1 ianuarie 1990, precum şi construcții uşoare sau demontabile.

(4) În cazul imobilelor preluate în mod abuziv şi distruse ca urmare a unor calamități naturale persoana îndreptățită beneficiază de restituirea în natură pentru terenul liber. Dacă terenul nu este liber, măsurile reparatorii pentru acesta se stabilesc în echivalent.

(5) Dispozițiile alin. (4) se aplică în mod corespunzător şi imobilelor rechiziționate în baza Legii nr. 139/1940 şi distruse în timpul războiului, dacă nu au primit despăgubiri.

(6) Valoarea corespunzătoare a construcțiilor preluate în mod abuziv şi demolate se stabileşte potrivit actelor normative în vigoare la data demolării, actualizată cu indicele inflației la data plății efective.

(7) Valoarea terenurilor, precum şi a construcțiilor nedemolate preluate în mod abuziv, care nu se pot restitui în natură, se stabileşte potrivit actelor normative în vigoare.

(8) În situațiile prevăzute la alin. (1), (2) şi (4) măsurile reparatorii în echivalent sunt cele prevăzute la art. 9 alin. (2), la alegerea persoanei îndreptățite.

(9) În situațiile prevăzute la alin. (1), (2) şi (4), pentru imobilele care aveau numai altă destinație decât aceea de locuință măsurile reparatorii prin echivalent se stabilesc potrivit art. 9 alin. (2).

Art. 11. (1) Imobilele expropriate şi ale căror construcții nu au fost demolate se pot restitui integral în natură persoanelor îndreptățite, dacă nu au fost înstrăinate, cu respectarea dispozițiilor legale. Dacă persoana îndreptățită a primit o despăgubire, restituirea în natură este condiționată de rambursarea unei sume reprezentând valoarea despăgubirii primite, actualizată cu indicele inflației.

(2) În cazul în care construcțiile expropriate au fost demolate parțial sau total, dar nu s-au executat lucrările pentru care s-a

Scanned with OKEN Scanner

dispus exproprierea, terenul liber se restituie în natură cu construcțiile rămase, iar pentru construcțiile demolate măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent. Dacă persoana îndreptățită a primit o despăgubire, restituirea este condiționată de rambursarea diferenței dintre valoarea despăgubirii primite și valoarea construcțiilor demolate, actualizată cu indicele inflației.

(3) În cazul în care construcțiile expropriate au fost integral demolate și lucrările pentru care s-a dispus exproprierea ocupă terenul parțial, persoana îndreptățită poate obține restituirea în natură a părții de teren rămase liberă, pentru cea ocupată de construcții noi și pentru cea necesară în vederea bunei utilizări a acestora măsurile reparatorii stabilindu-se în echivalent.

(4) În cazul în care lucrările pentru care s-a dispus exproprierea ocupă funcțional întregul teren afectat, măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent pentru întregul imobil.

(5) Valoarea construcțiilor expropriate în vederea demolării se stabilește potrivit actelor normative în vigoare la data exproprierii și se actualizează cu indicele inflației la data plății efective.

(6) Valoarea terenurilor aparținând imobilelor expropriate în vederea demolării se stabilește potrivit actelor normative aplicabile la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(7) În situațiile prevăzute la alin. (2), (3) și (4) valoarea măsurilor reparatorii în echivalent se stabilește prin scăderea valorii actualizate a despăgubirilor primite pentru teren, respectiv pentru construcții, din valoarea corespunzătoare a părții din imobilul expropriat - teren și construcții - care nu se poate restitui în natură, stabilită potrivit alin. (5) și (6).

(8) Pentru situațiile prevăzute la alin. (2), (3) și (4) măsurile reparatorii prin echivalent constau în acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau în acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, în funcție de opțiunea persoanei îndreptățite.

(9) În situațiile prevăzute la alin. (2), (3) și (4), pentru imobilele care aveau numai altă destinație decât aceea de locuință măsurile reparatorii prin echivalent se stabilesc potrivit art. 9 alin. (2).

Art. 12. (1) În situația imobilelor preluate cu titlu valabil, deținute de stat, de o organizație cooperatistă sau de orice altă persoană juridică, dacă persoana îndreptățită a primit o despăgubire, restituirea în natură este condiționată de rambursarea

Scanned with OKEN Scanner

unei sume reprezentând valoarea despăgubirii primite, actualizată cu indicele inflației.

(2) Persoana îndreptățită poate opta, în situațiile prevăzute la alin. (1), în cazul în care despăgubirea primită nu a fost corespunzătoare valorii imobilului, pentru completarea în echivalent a despăgubirii de la valoarea actualizată cu indicele inflației a despăgubirii primite până la valoarea corespunzătoare a imobilului.

(3) Valoarea corespunzătoare pentru construcții se stabilește potrivit prevederilor art. 11 alin. (5), iar cea pentru teren se stabilește potrivit prevederilor art. 11 alin. (6).

(4) Măsurile reparatorii prin echivalent pentru situațiile prevăzute la alin. (2) se stabilesc prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau în acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, în funcție de opțiunea persoanei îndreptățite.

Art. 13. (1) În cazul imobilelor restituite prin procedurile administrative prevăzute de prezenta lege sau prin hotărâre judecătorească sunt aplicabile prevederile privind contractele de închiriere cuprinse în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 privind protecția chiriașilor și stabilirea chiriei pentru spațiile cu destinația de locuințe.

(2) Contractele de închiriere pentru imobilele restituite în natură, ocupate de misiunile diplomatice, oficiile consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România și de personalul străin al acestora, se prelungesc de drept pentru o perioadă de 5 ani, cu renegocierea celorlalte clauze ale contractului.

Art. 14. (1) Dacă imobilul prevăzut la art. 13 alin. (1) face obiectul unui contract de concesiune, locație de gestiune, asociere în participațiune sau al unei operațiuni de leasing, persoana îndreptățită poate opta pentru restituirea în natură sau pentru măsuri reparatorii în echivalent.

(2) În situația opțiunii pentru restituirea în natură persoana îndreptățită se va subroga în drepturile statului sau ale persoanei juridice deținătoare în contractele prevăzute la alin. (1), dacă aceste contracte au fost încheiate potrivit legii.

Art. 15. (1) Contractele de închiriere prevăzute la art. 6 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se vor încheia

Scanned with OKEN Scanner

pentru o perioadă de 5 ani. În cazul în care chiriaşului i se pune la dispoziție o altă locuință corespunzătoare, acesta este obligat să elibereze de îndată locuința ocupată.

(2) Neîncheierea noului contract de închiriere în cazul prevăzut la art. 9 şi 10 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, cauzată de neînțelegerea asupra cuantumului chiriei cerute de proprietar sau de pretenția acestuia de restrângere a suprafeței locative pentru persoanele prevăzute la art. 32 alin. (1) din aceeaşi ordonanță, atrage prelungirea de drept a contractului de închiriere până la încheierea noului contract.

(3) Pentru chiriaşii persoane fizice din imobilele restituite în natură, precum şi pentru cei din locuințele prevăzute la art. 26 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, ale căror venituri nete lunare pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie şi dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei nu poate depăşi 25% din venitul net lunar pe familie. Dispozițiile art. 31 alin. (2) şi ale art. 33 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 se aplică în mod corespunzător. În cazul în care chiria astfel calculată este mai mică decât cea calculată potrivit art. 26 - 30 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999, proprietarul este scutit de impozitul pe teren şi clădire, de impozitul pe chirie şi este exonerat de răspundere pentru obligațiile ce îi revin pe durata contractului de închiriere respectiv.

(4) Pentru persoanele cu handicap, pentru persoanele prevăzute în Legea nr. 42/1990 pentru cinstirea eroilor-martiri şi acordarea unor drepturi urmaşilor acestora, răniților, precum şi luptătorilor pentru victoria Revoluției din Decembrie 1989, în Legea nr. 44/1994 privind veteranii de război, precum şi unele drepturi ale invalizilor şi văduvelor de război şi în Decretul-lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum şi celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, la efectuarea schimbului obligatoriu prevăzut la cap. II din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 locuința oferită trebuie să asigure condiții de folosință similare celor existente în locuința deținută.

(5) Chiriaşii ale căror contracte de închiriere nu s-au reînnoit pentru motivele prevăzute la art. 14 alin. (2) lit. a) şi b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 40/1999 au prioritate la

Scanned with OKEN Scanner

acordarea înlesnirilor prevăzute de Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, precum şi a celor prevăzute de Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe.

Art. 16. (1) În situația imobilelor ocupate de unități bugetare din învățământ, din sănătate, aşezăminte social-culturale sau de instituții publice, sedii ale partidelor politice legal înregistrate, de misiuni diplomatice, oficii consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum şi de personalul cu rang diplomatic al acestora, necesare în vederea continuării activităților de interes public, social-cultural sau obştesc, foştilor proprietari li se acordă măsuri reparatorii prin echivalent, în condițiile prezentei legi.

(2) Ministerele de resort, precum şi celelalte instituții publice interesate vor propune, iar Guvernul va stabili prin hotărâre, imobilele care nu vor fi retrocedate în natură şi pentru care se acordă măsuri reparatorii prin echivalent potrivit alin. (1).

(3) În cazul în care imobilul nu mai este necesar potrivit scopului legal stabilit, foştii proprietari care beneficiază de măsuri reparatorii prin echivalent, în cazurile prevăzute la alin. (1), vor fi notificați pentru a opta în viitor pentru restituirea în natură. În aceste cazuri persoanele beneficiare de măsuri reparatorii vor restitui sumele primite sau echivalentul bunurilor ori serviciilor, actualizate cu rata inflației.

(4) Dispozițiile alin. (1) şi (2) nu se aplică imobilelor preluate fără titlu valabil.

(5) Litigiile se soluționează potrivit dreptului comun, cu celeritate.

Art. 17. (1) Statul, precum şi instituțiile publice, unitățile de învățământ sau aşezămintele social-culturale, care ocupă imobilul cu contract de închiriere, au drept de preemțiune la cumpărarea acestuia.

(2) Acest drept se poate exercita, sub sancțiunea decăderii, în termen de 90 de zile de la data primirii notificării privind intenția de vânzare.

(3) Notificarea se face prin executorul judecătoresc, potrivit legii.

(4) Contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea dreptului de preemțiune sunt lovite de nulitate.

Art. 18. Măsurile reparatorii se stabilesc numai în echivalent şi în următoarele cazuri:

Scanned with OKEN Scanner

a) persoana îndreptățită era asociat la persoana juridică proprietară a imobilelor şi a activelor la data preluării acestora în mod abuziv, cu excepția cazului în care persoana îndreptățită era unic asociat sau persoanele îndreptățite asociate erau membri ai aceleiaşi familii;

b) imobilul nu mai există la data intrării în vigoare a prezentei legi, cu excepția imobilelor distruse ca urmare a unor calamități naturale;

c) imobilul a fost transformat, astfel încât a devenit un imobil nou în raport cu cel preluat, dacă părțile nu au convenit altfel;

d) imobilul a fost înstrăinat fostului chiriaş cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului.

Art. 19. (1) Persoanele care au primit despăgubiri în condițiile Legii nr. 112/1995 pot solicita numai restituirea în natură, cu obligația returnării sumei reprezentând despăgubirea primită, actualizată cu indicele inflației, dacă imobilul nu a fost vândut până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(2) În cazul în care persoana îndreptățită a optat pentru despăgubiri şi imobilul a fost vândut cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995 până la data intrării în vigoare a prezentei legi, persoana îndreptățită are dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent pentru valoarea corespunzătoare a întregului imobil, teren şi construcții. Dacă persoanele îndreptățite au primit despăgubiri, ele au dreptul la diferența dintre valoarea încasată, actualizată cu indicele inflației, şi valoarea corespunzătoare a imobilului, care se acoperă prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau prin acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, în funcție de opțiunea persoanei fizice sau juridice îndreptățite. Dacă persoanei îndreptățite i s-a stabilit despăgubirea potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995 şi nu a încasat-o, valoarea astfel stabilită i se va acorda în despăgubiri băneşti, iar diferența până la valoarea corespunzătoare a imobilului se va acoperi prin acordarea de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau prin acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital, în funcție de opțiunea acesteia.

Scanned with OKEN Scanner

(3) În cazul în care valoarea despăgubirii nu a fost încă stabilită potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, calculul şi plata măsurilor reparatorii se vor stabili potrivit alin. (2).

(4) Persoanele îndreptăţite care nu au formulat cereri potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, precum şi cele ale căror cereri au fost respinse ori nu au fost soluţionate până la data intrării în vigoare a prezentei legi au dreptul de a formula o asemenea cerere în condiţiile prezentei legi.

Capitolul 3. Proceduri de restituire

Art. 20. (1) Imobilele - terenuri şi construcţii - preluate în mod abuziv, indiferent de destinaţie, care sunt deţinute la data intrării în vigoare a prezentei legi de o regie autonomă, o societate sau companie naţională, o societate comercială la care statul sau o autoritate a administraţiei publice centrale sau locale este acţionar ori asociat majoritar, de o organizaţie cooperatistă sau de orice altă persoană juridică, vor fi restituite persoanei îndreptăţite, în natură, prin decizie sau, după caz, prin dispoziţie motivată a organelor de conducere ale unităţii deţinătoare.

(2) Prevederile alin. (1) sunt aplicabile şi în cazul în care statul sau o autoritate publică centrală sau locală ori o organizaţie cooperatistă este acţionar sau asociat minoritar al unităţii care deţine imobilul, dacă valoarea acţiunilor sau părţilor sociale deţinute este mai mare sau egală cu valoarea corespunzătoare a imobilului a cărui restituire în natură este cerută.

(3) În cazul primăriilor restituirea în natură sau prin echivalent către persoana îndreptăţită se face prin dispoziţia motivată a primarilor, respectiv a primarului general al municipiului Bucureşti.

(4) Prin excepţie de la dispoziţiile alin. (1) şi (2), în cazul bunurilor deţinute de o organizaţie cooperatistă, persoana îndreptăţită poate opta şi pentru măsuri reparatorii prin echivalent constând în compensare cu alte bunuri ori servicii sau despăgubiri băneşti.

Scanned with OKEN Scanner

Art. 21. (1) Persoana îndreptățită va notifica în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi persoana juridică deținătoare, solicitând restituirea în natură a imobilului. În cazul în care sunt solicitate mai multe imobile, se va face câte o notificare pentru fiecare imobil.

(2) Notificarea va cuprinde denumirea şi adresa persoanei notificate, elementele de identificare a persoanei îndreptățite, elementele de identificare a bunului imobil solicitat, precum şi valoarea estimată a acestuia.

(3) Notificarea va fi comunicată prin executorul judecătoresc de pe lângă judecătoria în a cărei circumscripție teritorială se află imobilul solicitat sau în a cărei circumscripție îşi are sediul persoana juridică deținătoare a imobilului. Executorul judecătoresc va înregistra notificarea şi o va comunica persoanei notificate în termen de 7 zile de la data înregistrării.

(4) Notificarea înregistrată face dovada deplină în fața oricăror autorități, persoane fizice sau juridice, a respectării termenului prevăzut la alin. (1), chiar dacă a fost adresată altei unități decât cea care deține imobilul.

(5) Nerespectarea termenului de 6 luni prevăzut pentru trimiterea notificării atrage pierderea dreptului de a solicita în justiție măsuri reparatorii în natură sau prin echivalent.

Art. 22. Actele doveditoare ale dreptului de proprietate, precum şi, în cazul moştenitorilor, cele care atestă această calitate vor fi depuse ca anexe la notificare o dată cu aceasta sau în termen de cel mult 18 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. 23. (1) În termen de 60 de zile de la înregistrarea notificării sau, după caz, de la data depunerii actelor doveditoare potrivit art. 22 unitatea deținătoare este obligată să se pronunțe, prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată, asupra cererii de restituire în natură.

(2) Persoana îndreptățită are dreptul să susțină în fața organelor de conducere ale unității deținătoare cererea de restituire în natură. În acest scop ea va fi invitată în scris, în timp util, să ia parte la lucrările organului de conducere al unității deținătoare.

(3) Decizia sau, după caz, dispoziția motivată se comunică persoanei îndreptățite în termen de cel mult 10 zile de la data adoptării.

Scanned with OKEN Scanner

(4) Decizia sau, după caz, dispoziția de aprobare a restituirii în natură a imobilului face dovada proprietății persoanei îndreptățite asupra acestuia, are forța probantă a unui înscris autentic şi constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

(5) Decizia sau, după caz, dispoziția prevăzută la alin. (4) trebuie pusă în executare în termen de 3 ani de la data primirii ei de către persoana îndreptățită.

(6) Prevederile alin. (1) - (5) sunt aplicabile şi dispozițiilor emise de primari potrivit art. 20 alin. (3).

Art. 24. (1) Dacă restituirea în natură nu este aprobată sau nu este posibilă, după caz, deținătorul imobilului este obligat ca, prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată, în termenul prevăzut la art. 23 alin. (1) să facă persoanei îndreptățite o ofertă de restituire prin echivalent, corespunzătoare valorii imobilului.

(2) În cazul imobilelor cu destinația de locuințe, dacă restituirea în natură nu este posibilă, oferta de restituire prin echivalent se poate face sub forma unor despăgubiri băneşti. Persoana îndreptățită poate opta pentru celelalte forme de restituire prin echivalent, corespunzătoare valorii imobilului.

(3) În termen de 60 de zile de la primirea ofertei persoana îndreptățită este obligată să răspundă în scris dacă acceptă sau refuză oferta. Lipsa răspunsului scris echivalează cu neacceptarea ofertei.

(4) Dacă oferta acceptată constă în bunuri imobile, sunt aplicabile prevederile art. 23 alin. (4).

(5) Dacă oferta acceptată constă în bunuri mobile sau servicii, sunt aplicabile dispozițiile dreptului comun în materie, după caz.

(6) Dacă oferta acceptată constă în titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau, după caz, în acțiuni, persoana îndreptățită va urma procedura prevăzută la cap. IV.

(7) Dacă oferta este refuzată potrivit alin. (3), persoana îndreptățită poate ataca în justiție decizia prevăzută la alin. (1) în termen de 30 de zile de la data comunicării acesteia.

(8) Competența de soluționare revine secției civile a tribunalului în a cărui circumscripție teritorială se află sediul unității

Scanned with OKEN Scanner

deținătoare. Hotărârea tribunalului este supusă căilor legale de atac.

Art. 25. (1) Dispozițiile art. 23 sunt aplicabile şi în situația în care persoana juridică notificată deține numai în parte bunurile imobile solicitate. În această situație persoana juridică deținătoare va emite decizia motivată de retrocedare numai pentru partea din imobil pe care o deține.

(2) Persoana juridică notificată va comunica persoanei îndreptățite toate datele privind persoana fizică sau juridică deținătoare a celeilalte părți din imobilul solicitat. Totodată va anexa la comunicare şi copii de pe actele de transfer al dreptului de proprietate sau, după caz, de administrare. În cazul în care nu deține aceste date persoana juridică notificată va comunica acest fapt persoanei îndreptățite.

(3) Comunicarea prevăzută la alin. (2) şi, după caz, actele anexate vor fi transmise persoanei îndreptățite prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(4) Termenul de 6 luni prevăzut la art. 21 alin. (1) curge în acest caz de la data primirii comunicării prevăzute la alin. (3).

(5) Dispozițiile alin. (2), (3) şi (4) se aplică în mod corespunzător şi în cazul în care unitatea notificată nu deține nici măcar în parte imobilul solicitat, dar comunică persoanei îndreptățite datele de identificare a unității deținătoare.

(6) Dispozițiile art. 24 se aplică în mod corespunzător.

Art. 26. (1) În cazul în care persoana îndreptățită nu cunoaşte deținătorul bunului imobil solicitat, notificarea se va trimite primăriei în a cărei rază se află imobilul, respectiv Primăriei Municipiului Bucureşti. Termenul de 6 luni prevăzut la art. 21 alin. (1) curge, după caz, de la data intrării în vigoare a prezentei legi sau de la data primirii comunicării prevăzute la art. 25 alin. (3).

(2) În termen de 30 de zile primăria notificată este obligată să identifice unitatea deținătoare şi să comunice persoanei îndreptățite elementele de identificare a acesteia.

(3) În cazul în care unitatea deținătoare nu a fost identificată, persoana îndreptățită poate chema în judecată statul, prin Ministerul Finanțelor Publice, în termen de 90 de zile de la data la care a expirat termenul prevăzut la alin. (1), dacă nu a primit comunicarea din partea primăriei, sau de la data comunicării,

Scanned with OKEN Scanner

solicitând restituirea în natură sau, după caz, măsuri reparatorii prin echivalent în formele prevăzute de prezenta lege.

Art. 27. (1) Pentru imobilele preluate cu titlu valabil, evidențiate în patrimoniul unei societăți comerciale privatizate cu respectarea dispozițiilor legale, persoana îndreptățită are dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent, constând în bunuri ori servicii, acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital sau titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, corespunzătoare valorii imobilelor solicitate.

(2) Notificarea prin care se solicită restituirea potrivit alin. (1) se adresează instituției publice implicate care a efectuat privatizarea - Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participațiilor Statului (fostul Fond al Proprietății de Stat), ministerul de resort, autoritatea administrației publice locale - în a cărei rază este sau era situat imobilul, indiferent de valoarea acestuia.

(3) În situația bunurilor imobile preluate cu titlu valabil, înstrăinate sub orice formă din patrimoniul administrației publice centrale sau locale, persoana îndreptățită va notifica organele de conducere ale acesteia. În acest caz măsurile reparatorii în echivalent sunt cele prevăzute la art. 9 alin. (2), la alegerea persoanei îndreptățite.

(4) Pentru imobilele preluate cu titlu valabil, care au fost deținute de o organizație cooperatistă şi au fost înstrăinate de aceasta cu respectarea legii, persoana îndreptățită are dreptul la măsuri reparatorii în echivalent constând în bunuri ori servicii sau despăgubiri băneşti. Notificarea se adresează organizației cooperatiste care a deținut imobilul, indiferent de valoarea acestuia.

Art. 28. (1) În termen de 60 de zile de la data primirii cererii persoanei îndreptățite organele de conducere ale instituției publice implicate în privatizare, prevăzută la art. 27 alin. (2), respectiv ale organizației cooperatiste prevăzute la art. 27 alin. (4), vor stabili prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată valoarea şi modalitatea măsurilor reparatorii corespunzătoare convenite prin negociere.

(2) Termenul de 60 de zile prevăzut la alin. (1) poate fi prelungit numai la cererea persoanei îndreptățite, în vederea completării dovezilor necesare, sau în caz de imposibilitate a

Scanned with OKEN Scanner

prezentării persoanei îndreptățite, dovedită cu înscrisuri. Prelungirea termenului în vederea completării dovezilor necesare nu poate depăși 18 luni de la data înregistrării notificării, sub sancțiunea soluționării cererii pe baza actelor doveditoare existente la dosar.

Art. 29. Decizia sau, după caz, dispoziția motivată a organului de conducere al instituției publice implicate în privatizare, respectiv al organizației cooperatiste, se va emite pe baza avizului organelor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice și se va comunica persoanei îndreptățite în termen de 15 zile de la data adoptării. Dispozițiile art. 23 alin. (4) se aplică în mod corespunzător. Organele teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice vor emite avizul, cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de prezenta lege.

Art. 30. (1) În termen de 6 luni de la primirea deciziei sau, după caz, a dispoziției motivate care conferă dreptul de a primi titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare persoana îndreptățită este obligată să solicite Ministerului Finanțelor Publice eliberarea acestor titluri, sub sancțiunea diminuării valorii stabilite cu 10% în caz de întârziere.

(2) În termen de 3 luni de la primirea cererii persoanei îndreptățite Ministerul Finanțelor Publice este obligat să elibereze titlurile de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, garantate de stat, sub sancțiunea plății unor penalități de întârziere de 0,1% pe zi din valoarea sumei totale.

Art. 31. (1) Dacă în termenul stabilit la art. 28 alin. (1) nu s-a convenit asupra valorii corespunzătoare și asupra modalităților de acordare a măsurilor reparatorii, se va încheia un proces-verbal de divergență.

(2) În termen de 6 luni de la data procesului-verbal de divergență persoana îndreptățită se poate adresa secției civile a tribunalului în a cărui circumscripție teritorială se află sediul persoanei juridice cu care este în litigiu, sub sancțiunea pierderii dreptului la măsurile reparatorii prevăzute de prezenta lege.

(3) Cererea se va judeca cu celeritate. La primirea cererii se va fixa un prim termen cu citarea părților în camera de consiliu, la care se va dispune efectuarea unei expertize având ca obiect stabilirea valorii corespunzătoare a imobilului în vederea

Scanned with OKEN Scanner

acordării măsurilor reparatorii prin echivalent şi se va desemna un expert tehnic sau contabil, după caz. Valoarea corespunzătoare a imobilului va fi stabilită numai pe bază de expertiză, care va ţine seama şi de sarcinile bunului, atât la preluare, cât şi la restituire.

(4) Dacă persoana îndreptăţită optează prin cerere pentru titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, va fi citat în cauză şi Ministerul Finanţelor Publice.

(5) Hotărârea tribunalului este supusă căilor legale de atac.

(6) În cazul în care persoana îndreptăţită a optat în cererea adresată justiţiei pentru acţiuni, prin hotărâre judecătorească instanţa va constata valoarea corespunzătoare stabilită prin expertiză şi va obliga instituţia publică implicată în privatizare să emită o decizie sau, după caz, o dispoziţie motivată în temeiul căreia persoana îndreptăţită va primi acţiuni.

(7) Dacă persoana îndreptăţită a optat în cerere pentru titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare, prin hotărâre judecătorească instanţa va constata valoarea corespunzătoare stabilită prin expertiză şi va obliga Ministerul Finanţelor Publice să emită titlurile respective.

Art. 32. (1) Persoanele care aveau calitatea de asociat al persoanelor juridice naţionalizate prin Legea nr. 119/1948 sau prin alte acte normative au dreptul la măsuri reparatorii constând în acţiuni acordate cu precădere la societatea comercială care a preluat patrimoniul persoanei juridice naţionalizate sau cu prioritate la o altă societate comercială tranzacţionată pe piaţa de capital.

(2) De prevederile alin. (1) nu beneficiază persoanele fizice sau juridice care au primit despăgubiri până la data intrării în vigoare a prezentei legi, în condiţiile art. 5.

(3) Acţiunile se vor acorda, la cererea persoanei îndreptăţite, de către instituţia publică implicată în privatizarea societăţii comerciale menţionate la alin. (1).

(4) Recalcularea valorii acţiunilor se face de către instituţia publică implicată în privatizare în baza valorii activului net din ultimul bilanţ contabil, publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, sau înregistrat la registrul comerţului înaintea naţionalizării, cu utilizarea coeficientului de actualizare stabilit de Banca Naţională a României şi a indicelui inflaţiei stabilit de Institutul Naţional de Statistică şi Studii Economice.

Scanned with OKEN Scanner

(5) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi Banca Națională a României va stabili coeficientul de actualizare a valorii leului de la data de 11 iunie 1948 până la data intrării în vigoare a prezentei legi.

(6) În termen de 60 de zile de la data primirii cererii persoanei îndreptățite sau în termenul prelungit conform art. 28 instituția publică implicată în privatizare va stabili prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată valoarea recalculată a acțiunilor.

(7) Dacă persoana îndreptățită solicită acțiuni, instituția publică implicată în privatizare va stabili în urma negocierii, prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată, societățile comerciale şi numărul de acțiuni corespunzătoare valorii recalculate.

(8) Persoana îndreptățită poate negocia cu instituția publică implicată în privatizare şi alte forme de măsuri reparatorii în echivalent.

Art. 33. (1) În situația imobilelor pentru care la art. 10 şi 11 a fost stabilită restituirea în echivalent persoana îndreptățită adresează notificarea prevăzută la art. 21 alin. (1) primăriei în a cărei rază s-a aflat imobilul, respectiv Primăriei Municipiului Bucureşti.

(2) Măsurile reparatorii în echivalent se stabilesc prin dispoziție motivată a primarului, respectiv a primarului general al municipiului Bucureşti, cu avizul organelor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, dat în urma verificării condițiilor de fond şi de formă prevăzute de prezenta lege.

(3) Dispozițiile art. 21 - 26 se aplică în mod corespunzător.

Capitolul 4. Măsuri reparatorii prin echivalent sub formă de titluri de valoare nominală sau de acţiuni

Art. 34. (1) În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi Ministerul Finanțelor Publice va elabora norme metodologice privind emiterea, înregistrarea şi utilizarea titlurilor de valoare nominală.

(2) Titlurile de valoare nominală emise de Ministerul Finanțelor Publice conform art. 30 alin. (2) pot circula pe piață şi pot fi folosite exclusiv în procesul de privatizare.

Scanned with OKEN Scanner

(3) Instituțiile publice implicate în privatizare, precum şi Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participațiilor Statului (fostul Fond al Proprietății de Stat) sunt obligate să primească în plată titlurile de valoare nominală prevăzute la alin. (2) pentru cumpărarea de acțiuni şi active ale societăților comerciale în curs de privatizare.

(4) Termenul de valorificare a titlurilor de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare este de cel mult 7 ani de la data emisiunii titlului, la valoarea actualizată în raport cu indicele inflației.

Art. 35. (1) În cazul în care măsurile reparatorii în echivalent se fac prin acțiuni persoana îndreptățită se adresează uneia dintre instituțiile publice implicate în privatizare, prevăzute la art. 27 alin. (2), cu o cerere, în termen de 60 de zile de la primirea deciziei sau, după caz, a dispoziției motivate.

(2) Instituția publică implicată în privatizare este obligată ca în termen de 60 de zile de la data primirii cererii să invite persoana îndreptățită pentru a negocia măsurile reparatorii în echivalent.

Capitolul 5. Măsuri reparatorii prin echivalent sub formă de despăgubiri băneşti

Art. 36. (1) Despăgubirile băneşti se acordă conform prevederilor prezentului capitol.

(2) Notificările prin care persoana îndreptățită solicită acordarea de despăgubiri băneşti sau optează pentru despăgubiri băneşti se adresează prefecturii în a cărei rază se află ori s-a aflat imobilul preluat abuziv, în termenul şi în condițiile reglementate de art. 21.

(3) În cazul în care persoana îndreptățită a solicitat restituirea în natură, dar aceasta nu a fost aprobată sau nu este posibilă, potrivit legii, unitatea deținătoare sau, după caz, primăria va transmite decizia, respectiv dispoziția privind oferta de acordare a despăgubirilor băneşti, prefecturii în a cărei rază acestea îşi au sediul, în termen de 60 de zile de la primirea notificării. Dacă valoarea imobilului s-a stabilit prin expertiză, se va anexa şi o copie de pe expertiză, iar dacă oferta nu a fost

Scanned with OKEN Scanner

acceptată şi persoana îndreptăţită s-a adresat instanţei, se va face această menţiune.

(4) În cazul în care nu s-a efectuat o expertiză pentru stabilirea valorii imobilului, decizia sau, după caz, dispoziţia menţionată la alin. (2) va cuprinde în mod obligatoriu valoarea estimativă a acestuia.

Art. 37. După centralizarea notificărilor şi a ofertelor de acordare a despăgubirilor băneşti prefecturile vor transmite centralizatoarele, împreună cu materialele primite, Ministerului Finanţelor Publice.

Art. 38. Pentru evaluarea despăgubirilor băneşti care urmează să fie acordate persoanelor îndreptăţite, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi se va constitui prin decizie a primului-ministru o comisie interministerială formată din 2 - 3 reprezentanţi ai Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei, Ministerului Finanţelor Publice şi Ministerului Administraţiei Publice.

Art. 39. Secretariatul comisiei interministeriale se asigură de Ministerul Lucrărilor Publice, Transporturilor şi Locuinţei.

Art. 40. Pe baza evaluării despăgubirilor băneşti, în termen de un an de la expirarea termenului de 6 luni prevăzut de lege pentru depunerea notificărilor, prin lege specială se vor reglementa modalităţile, cuantumul şi procedurile de acordare a despăgubirilor băneşti, care pot fi plafonate.

Capitolul 6. Dispoziţii tranzitorii şi finale

Art. 41. Încălcarea dispoziţiilor prezentei legi atrage, după caz, răspunderea disciplinară, administrativă, civilă sau penală.

Art. 42. (1) Distrugerile şi degradările cauzate imobilelor care fac obiectul prezentei legi după intrarea în vigoare a acesteia şi până în momentul predării efective către persoana îndreptăţită cad în sarcina deţinătorului imobilului.

(2) Deţinătorul imobilului, în prezenţa persoanei îndreptăţite, va încheia un proces-verbal privind starea de fapt a imobilului, în termen de cel mult 15 zile de la data solicitării.

(3) În cazul nerespectării de către deţinătorul imobilului a termenului prevăzut la alin. (2), persoana îndreptăţită se poate

Scanned with OKEN Scanner

adresa executorului judecătoresc, care va întocmi procesul-verbal privind situația reală a imobilului.

(4) În vederea recuperării cheltuielilor suportate de persoana îndreptățită pentru întocmirea procesului-verbal privind situația de fapt a imobilului prin executorul judecătoresc copia legalizată de pe procesul-verbal constituie titlu executoriu împotriva deținătorului imobilului.

Art. 43. (1) Imobilele care în urma procedurilor prevăzute la cap. III nu se restituie persoanelor îndreptățite rămân în administrarea deținătorilor actuali.

(2) Imobilele cu altă destinație decât cea de locuință, prevăzute la alin. (1), se pot înstrăina potrivit legislației în vigoare. Deținătorii cu titlu valabil la data intrării în vigoare a prezentei legi au drept de preemțiune.

(3) Imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

(4) Sumele încasate ca urmare a vânzării imobilelor prevăzute la alin. (3) vor alimenta fondul prevăzut la art. 13 alin. 6 din Legea nr. 112/1995.

Art. 44. (1) Chiriașii cărora, în temeiul prevederilor art. 9 alin. 1 - 4 din Legea nr. 112/1995, li s-au vândut, cu respectarea prevederilor acestei legi, apartamentele în care locuiau au dreptul să le înstrăineze sub orice formă înainte de împlinirea termenului de 10 ani de la data cumpărării numai persoanei îndreptățite, fost proprietar al acelei locuințe.

(2) Prețul vânzării nu poate fi mai mare decât valoarea actualizată a prețului plătit de chiriaș la cumpărarea locuinței în baza Legii nr. 112/1995, cu excepția situațiilor când părțile convin altfel.

(3) În termen de 90 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei legi persoana îndreptățită trebuie să notifice chiriașului dobânditor intenția de a cumpăra locuința și adresa unde poate fi găsită.

(4) Persoana îndreptățită care a primit despăgubiri bănești pentru imobil este obligată să restituie statului, dacă este cazul, diferența dintre valoarea despăgubirilor primite și prețul de cumpărare plătit fostului chiriaș, actualizate.

Scanned with OKEN Scanner

Art. 45. (1) Persoanele cărora li s-a restituit în natură un imobil cu destinația de locuință şi care dețin cu chirie în aceeaşi localitate o locuință din fondul locativ de stat sunt obligate să pună la dispoziție primăriei această locuință la data mutării efective în imobilul restituit. Locuințele din fondul locativ de stat eliberate se constituie într-un fond locativ special destinat chiriaşilor din imobilele restituite foştilor proprietari.

(2) Familiilor cu mijloace financiare situate sub nivelul venitului minim pe economie, invalizilor, pensionarilor şi persoanelor cu handicap li se vor asigura locuințe sociale construite dintr-un fond constituit în cotă de 2% din sumele obținute din privatizare şi care va fi prevăzut anual în legea bugetului de stat.

Art. 46. (1) Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile care cad sub incidența prevederilor prezentei legi, sunt valabile dacă au fost încheiate cu respectarea legilor în vigoare la data înstrăinării.

(2) Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință.

(3) Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobilele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. b), sunt lovite de nulitate absolută, buna-credință neputând fi invocată în aceste cazuri.

(4) Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele întocmite în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate cu titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută dacă au fost încheiate cu încălcarea dispozițiilor imperative ale legilor în vigoare la data înstrăinării.

(5) Prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, dreptul la acțiune se prescrie în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentei legi.

Art. 47. (1) Prevederile prezentei legi sunt aplicabile şi în cazul acțiunilor în curs de judecată, persoana îndreptățită putând alege calea acestei legi, renunțând la judecarea cauzei sau solicitând suspendarea cauzei.

(2) În cazul acțiunilor formulate potrivit art. 46 şi 48, procedura de restituire începută în temeiul prezentei legi este sus-

Scanned with OKEN Scanner

pendată până la soluționarea acelor acțiuni prin hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă. Persoana îndreptățită va înştiința de îndată persoana notificată, potrivit art. 21 alin. (1).

(3) În cazul în care persoanei îndreptățite i s-a respins, prin hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă, acțiunea privind restituirea în natură a bunului solicitat, termenul de notificare prevăzut la art. 21 alin. (1) curge de la data rămânerii definitive şi irevocabile a hotărârii judecătoreşti.

Art. 48. Persoanele îndreptățite, precum şi persoanele vătămate într-un drept al lor, cărora până la data intrării în vigoare a prezentei legi li s-au respins, prin hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile, acțiunile având ca obiect bunuri preluate în mod abuziv de stat, de organizații cooperatiste sau de orice alte persoane juridice, pot solicita, indiferent de natura soluțiilor pronunțate, măsuri reparatorii în natură sau prin echivalent, în condițiile prezentei legi.

Art. 49. (1) Chiriaşii au dreptul la despăgubire pentru sporul de valoare adus imobilelor cu destinația de locuință prin îmbunătățirile necesare şi utile.

(2) În cazul în care imobilul care se restituie a fost preluat cu titlu valabil, obligația de despăgubire prevăzută la alin. (1) revine persoanei îndreptățite.

(3) În cazul în care imobilul care se restituie a fost preluat fără titlu valabil, obligația de despăgubire revine statului sau unității deținătoare.

(4) Valoarea despăgubirilor prevăzute la alin. (1) se stabileşte pe bază de expertiză.

(5) Prin îmbunătățiri, în sensul prezentei legi, se înțelege cheltuielile necesare şi utile. Cuantumul despăgubirilor se stabileşte la valoarea actualizată a cheltuielilor, scăzându-se gradul de uzură al îmbunătățirilor, în raport cu durata de viață normală a acestora, care se suportă de chiriaşi.

Art. 50. Secretarii unităților administrativ-teritoriale vor lua măsuri pentru conservarea tuturor dosarelor constituite de comisiile de aplicare a Legii nr. 112/1995, vor elibera, la cerere, copii de pe actele existente la dosar şi vor da relațiile solicitate de persoanele îndreptățite.

Art. 51. Cererile sau acțiunile în justiție, precum şi transcrierea sau intabularea titlurilor de proprietate, legate de aplicarea

Scanned with OKEN Scanner

prevederilor prezentei legi şi de bunurile care fac obiectul acesteia, sunt scutite de taxe de timbru.

Art. 52. La data intrării în vigoare a prezentei legi se abrogă orice alte dispoziţii contrare.

ANEXA 1 LA LEGEA NR. 10/2001

Lista cuprinzând acordurile încheiate de România cu alte state privind reglementarea problemelor financiare în suspensie

a) Acord între România şi Republica Austria, semnat la Bucureşti la 3 iulie 1963, intrat în vigoare la 27 aprilie 1965, ratificat prin Decretul nr. 784 din 31 decembrie 1963, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 25 din 31 decembrie 1963;

b) Acord între Guvernul României, pe de o parte, şi Guvernul Regatului Belgiei şi Marelui Ducat de Luxemburg, pe de altă parte, semnat la Bucureşti la 13 noiembrie 1970, intrat în vigoare la 9 septembrie 1971, aprobat prin H.C.M. nr. 197 din 2 martie 1971;

c) Acord între România şi Regatul Danemarcei, semnat la Bucureşti la 17 martie 1960, intrat în vigoare la 12 septembrie 1960, ratificat prin Decretul nr. 173/1960, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 8 din 17 iunie 1960;

d) Acord între România şi Republica Franceză, semnat la Bucureşti la 9 februarie 1959, intrat în vigoare la data semnării, ratificat prin H.C.M. nr. 353 din 25 martie 1959;

e) Acord între România şi Grecia, semnat la Atena la 2 septembrie 1966, intrat în vigoare la data semnării, ratificat prin Decretul nr. 956 din 30 noiembrie 1966, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 76 din 6 decembrie 1966;

f) Acord între România şi Guvernul Italiei, semnat la Roma la 23 ianuarie 1968, intrat în vigoare la 7 martie 1972, ratificat prin Decretul nr. 569 din 4 iulie 1968, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 91 din 10 iulie 1968;

g) Acord între Guvernul României şi Guvernul Regatului Unit al Marii Britanii şi Irlandei de Nord, semnat la Londra la 10 noiembrie 1960, intrat în vigoare la data semnării;

h) Acord între România şi Regatul Norvegiei, semnat la Bucureşti la 21 mai 1964, intrat în vigoare la 5 aprilie 1966,

Scanned with OKEN Scanner

ratificat prin Decretul nr. 425 din 5 iulie 1965, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 22 din 9 iulie 1965;

i) Acord între Guvernul României şi Guvernul Regal al Olandei, semnat la Haga la 8 mai 1967, intrat în vigoare la 31 iulie 1967, aprobat prin H.C.M. nr. 1.645 din 13 iulie 1967;

j) Acord între Guvernul României şi Guvernul Republicii Turcia, semnat la Bucureşti la 22 iunie 1965, intrat în vigoare la 15 martie 1967, ratificat prin Decretul nr. 623 din 19 august 1965, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 28 din 20 august 1965;

k) Acord între Guvernul României şi Guvernul Canadei, semnat la Ottawa la 13 iulie 1971, intrat în vigoare la 14 decembrie 1971, ratificat prin Decretul nr. 373 din 18 octombrie 1971, publicat în Buletinul Oficial, Partea I, nr. 136 din 27 octombrie 1971;

l) Acord între România şi Statele Unite ale Americii, semnat la Washington la 30 martie 1960, intrat în vigoare la data semnării;

m) orice alte asemenea acorduri încheiate de România cu alte state privind reglementarea problemelor financiare în suspensie.

Scanned with OKEN Scanner

Hotărârea Guvernului nr. 614/2001 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989

(M. Of. P. I, nr. 379/11.07.2001)

În temeiul prevederilor art. 107 alin. (2) din Constituția României,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. Se aprobă Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cuprinse în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Ministerele, celelalte organe de specialitate ale administrației publice centrale, prefecții, președinții consiliilor județene, primarii, precum și unitățile implicate în restituirea în natură sau acordarea altor măsuri reparatorii stabilite de lege pentru imobilele preluate în mod abuziv vor aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri.

Scanned with OKEN Scanner

Anexa 1

Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989

Art. 1. (1) Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, denumită în continuare lege, stabilește măsurile reparatorii ca urmare a preluării abuzive de către stat, organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice a unor imobile, în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum și pentru imobile preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechizițiilor și nerestituite până în prezent.

(2) Legea instituie principiul restituirii în natură a imobilelor, iar în cazurile în care aceasta nu este posibilă se prevăd măsuri reparatorii prin echivalent, care pot consta în compensare cu alte bunuri ori servicii oferite în echivalent de deținător, cu acordul persoanei îndreptățite, sau în acordarea de acțiuni la societăți comerciale tranzacționate pe piața de capital ori de titluri de valoare nominală folosite exclusiv în procesul de privatizare sau în acordarea de despăgubiri bănești.

(3) Restituirea integrală în natură exclude măsurile reparatorii prin echivalent.

I. Bunurile care fac obiectul restituirii

Art. 2. Potrivit art. 2 din lege, indiferent de modalitatea în care au fost preluate imobilele de către stat sau de alte persoane juridice, preluarea este considerată abuzivă. În cadrul preluării abuzive a imobilelor legea tratează diferit situațiile în care imobilele au fost preluate cu titlu de cele preluate fără titlu de către stat sau de alte persoane juridice, astfel cum rezultă din art. 12, art. 16 alin. (4), art. 27 și art. 46 alin. (2).

Art. 3. (1) În cazul imobilelor preluate prin confiscarea averii, ca urmare a unei hotărâri judecătorești de condamnare pentru infracțiuni de natură politică, prevăzute de legislația

Scanned with OKEN Scanner

penală, săvârșite ca manifestare a opoziției față de sistemul totalitar comunist potrivit art. 2 alin. (1) lit. b) din lege, natura infracțiunii pentru care a fost condamnată persoana îndreptățită rezultă de regulă din hotărârea de condamnare. De asemenea, dovada privind natura infracțiunii se poate face și cu decizia sau, după caz, hotărârea judecătorească de constatare emisă în baza Decretului-lege nr. 118/1990, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Potrivit art. 46 alin. (3) din lege, aceste imobile vor fi restituite în toate situațiile în natură, întrucât actele juridice de înstrăinare a acestora sunt lovite de nulitate absolută, buna-credință neputând fi invocată în aceste cazuri.

Art. 4. Pentru imobilele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. c) din lege condiția existenței unei hotărâri judecătorești definitive și irevocabile se aplică fără vreo deosebire privind data la care hotărârea devine definitivă și irevocabilă, înainte sau după intrarea în vigoare a legii.

Art. 5. În înțelesul art. 6 din lege, prin imobile se înțelege terenurile, cu sau fără construcții, cu oricare dintre destinațiile avute la data preluării în mod abuziv, precum și bunurile mobile devenite imobile prin încorporare în alte construcții, inclusiv terenurile fără construcții afectate de lucrări de investiții de interes public aprobate, dacă nu a început construcția acestora. De asemenea, măsurile reparatorii includ și utilajele și instalațiile preluate de stat sau de alte persoane juridice o dată cu imobilul, cu excepția cazului în care ele au fost înlocuite, casate sau distruse.

II. Persoanele îndreptățite la măsuri reparatorii

Art. 6. Sunt îndreptățite, în înțelesul legii, la măsuri reparatorii constând în restituirea în natură sau, după caz, prin echivalent:

a) persoanele fizice, proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora;

b) persoanele fizice, asociați ai persoanei juridice care dețineau imobilele și alte active în proprietate la data preluării;

c) persoanele juridice, proprietari ai imobilelor preluate, dacă și-au continuat activitatea ca persoană juridică până la data intrării în vigoare a legii sau în situația în care activitatea lor a fost interzisă ori întreruptă în perioada 6 martie 1945 - 22

Scanned with OKEN Scanner

decembrie 1989, dar și-au reluat activitatea după 22 decembrie 1989 și prin hotărâre judecătorească se constată că sunt aceeași persoană juridică cu cea desființată sau interzisă;

d) partidele politice a căror activitate a fost interzisă sau întreruptă în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă și-au reluat activitatea în condițiile legii;

e) moștenitorii persoanelor fizice îndreptățite.

Art. 7. Nu beneficiază de măsuri reparatorii potrivit art. 5 și 8 din lege:

a) persoanele care au primit despăgubiri potrivit acordurilor internaționale încheiate de România privind reglementarea problemelor financiare în suspensie, menționate în anexa la lege; enumerarea din anexă nu este limitativă, lista putând fi completată, astfel cum rezultă din prevederile lit. m) din anexa la lege, cu orice asemenea acorduri încheiate de România cu alte state privind reglementarea problemelor financiare în suspensie;

b) foștii proprietari și moștenitorii acestora pentru terenurile al căror regim juridic este reglementat prin Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, și prin Legea nr. 1/2000 pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și ale Legii nr. 169/1997;

c) foștii proprietari, culte religioase sau comunitățile minorităților naționale, ai imobilelor preluate de stat sau de alte persoane juridice al căror regim juridic va fi reglementat prin acte normative speciale.

III. Restituirea în natură sau măsuri reparatorii prin echivalent

Art. 8. Restituirea în natură a imobilelor preluate abuziv se face, potrivit legii, în starea în care se află acestea la data cererii de restituire și libere de orice sarcini.

Art. 9. (1) Potrivit art. 16 și 18 din lege, situațiile în care măsurile reparatorii se stabilesc numai prin echivalent, nefiind posibilă restituirea în natură, sunt:

a) persoana îndreptățită la măsuri reparatorii avea calitatea de asociat la persoana juridică proprietară a imobilelor și a activelor la data preluării acestora în mod abuziv. Au dreptul însă la restituirea în natură persoanele fizice care aveau cali-

Scanned with OKEN Scanner

tatea de asociat unic sau persoanele fizice asociate, membre ale aceleiași familii;

b) imobilul nu mai există la data intrării în vigoare a legii. Fac excepție imobilele distruse ca urmare a unor calamități naturale, situație în care nu pot fi acordate nici despăgubiri în echivalent;

c) imobilul a fost transformat astfel încât a devenit un imobil nou în raport cu cel preluat, dacă părțile nu au convenit altfel. Transformarea trebuie să fie esențială, imobilul nou trebuie să fie structural deosebit de cel vechi. Părțile pot conveni însă și asupra unor modalități de restituire, inclusiv restituirile în natură cu plata unei sulte;

d) imobilul a fost înstrăinat fostului chiriaș, cu respectarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

e) imobilele preluate cu titlu valabil, ocupate de unități bugetare din învățământ, din sănătate, așezăminte social-culturale sau de instituții publice, sedii ale partidelor politice legal înregistrate, de misiuni diplomatice, oficii consulare, reprezentanțele organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum și de personalul cu rang diplomatic al acestora, necesare în vederea continuării activităților de interes public, social-cultural sau obștesc.

(2) Ministerele și celelalte instituții publice care dețin imobile ce intră sub incidența art. 16 din lege au obligația, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, să întocmească lista cuprinzând imobilele de interes public, social-cultural, de sănătate și altele asemenea și să o transmită Guvernului pentru a se stabili prin hotărâre imobilele ce nu vor fi retrocedate în natură și pentru care se acordă măsuri reparatorii prin echivalent.

(3) Lista va cuprinde numai imobilele preluate de stat cu titlu, astfel cum prevede art. 16 alin. (4) din lege, iar pentru cele care la data preluării aveau destinația de locuință se va face o mențiune în acest sens, în vederea determinării imobilelor pentru care se acordă despăgubiri bănești. Pentru imobilele care aveau la data preluării altă destinație decât cea de locuință măsurile reparatorii se acordă potrivit art. 9 alin. (2) din lege.

(4) Listele cuprinzând imobilele care intră sub incidența art. 16 din lege și care sunt deținute de consiliile locale sau

Scanned with OKEN Scanner

județene ori de instituțiile și unitățile subordonate sau aflate sub autoritatea acestora vor fi centralizate pe județe, prin grija președintelui consiliului județean, respectiv a primarului general al municipiului București, și vor fi înaintate Ministerului Administrației Publice, sub semnătura președintelui consiliului județean, respectiv a primarului general al municipiului București și a prefectului, în vederea supunerii spre adoptare Guvernului.

Art. 10. Potrivit alin. (2) al art. 9 și alin. (2) al art. 24 din lege, despăgubirile bănești se pot acorda pentru imobilele cu destinația de locuință numai în situațiile concret reglementate de lege și după dovedirea calității de persoană îndreptățită, astfel:

a) imobilele cu destinația de locuință preluate abuziv de stat și demolate total sau parțial, cu excepția celor expropriate pentru cauză de utilitate publică, potrivit art. 10 și art. 24 alin. (2) din lege; intră în această categorie toate imobilele cu destinația de locuință trecute în proprietatea statului prin acte de naționalizare sau prin orice alte acte normative sau individuale ori prin evacuări administrative sau forțate;

b) imobilele care, la data preluării cu titlu valabil, aveau destinația de locuință și care în prezent intră sub incidența art. 16 alin. (1) din lege, fiind utilizate ca sedii ale unităților bugetare din învățământ, sănătate, așezăminte social-culturale, instituții publice, sedii ale partidelor politice legal înregistrate, ale misiunilor diplomatice, oficiilor consulare, reprezentanțelor organizațiilor internaționale interguvernamentale acreditate în România, precum și cele ocupate de personalul cu rang diplomatic al acestora, necesare în vederea continuării acestor activități; pentru aceste situații art. 16 prevede că foștilor proprietari li se acordă măsuri reparatorii prin echivalent, în condițiile legii, și, în consecință, se pot acorda oricare dintre măsurile reparatorii prevăzute la art. 1 alin. (2), inclusiv despăgubiri bănești;

c) imobilele cu destinația de locuință trecute ca atare în proprietatea statului sau a altor persoane juridice după 6 martie 1945, cu titlu, și care se aflau în posesia statului sau a altor persoane juridice la data de 22 decembrie 1989 și au fost vândute foștilor chiriași cu respectarea Legii nr. 112/1995, potrivit art. 19 din lege. Potrivit acestui articol, în cazul despăgubirilor prin echivalent se pot ivi următoarele situații:

Scanned with OKEN Scanner

- despăgubirile au fost calculate și încasate de fostul proprietar;

- despăgubirile au fost calculate, dar fostul proprietar nu le-a încasat;

- despăgubirile nu au fost calculate;

- fostul proprietar nu a depus cerere de restituire în baza Legii nr. 112/1995 și urmează să se adreseze unității deținătoare potrivit noii legi.

Potrivit art. 19 alin. (2) teza finală, în aceste situații despăgubirile bănești se acordă la valoarea calculată potrivit Legii nr. 112/1995, diferența până la valoarea stabilită prin noua lege urmând să fie acoperită cu acțiuni sau cu titluri de valoare.

IV. Procedura de restituire

Art. 11. (1) Potrivit art. 21 alin. (5) din lege, nerespectarea termenului de 6 luni pentru depunerea notificărilor de către persoanele îndreptățite potrivit legii are drept consecință pierderea dreptului de a solicita în justiție măsuri reparatorii.

(2) În cazul acțiunilor formulate în baza art. 46 și 48 din lege pentru anularea sau constatarea nulității unor acte juridice de înstrăinare care au avut ca obiect bunuri preluate de stat sau de alte persoane juridice, procedura de restituire începută în temeiul legii se suspendă până la soluționarea acestor acțiuni prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă, astfel cum prevăd dispozițiile art. 47 alin. (2) din lege.

Art. 12. (1) Pentru declanșarea procedurii de restituire persoana îndreptățită trebuie să trimită persoanei juridice deținătoare o notificare prin executorul judecătoresc, în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a legii. Notificarea trebuie să cuprindă elementele de identificare a persoanei îndreptățite, a persoanei notificate, denumirea și adresa exactă a bunului imobil solicitat, precum și valoarea estimativă a acestuia.

(2) Executorul judecătoresc va înregistra notificarea și o va comunica persoanei notificate în termen de 7 zile de la data înregistrării. Notificarea înregistrată face dovada deplină în fața oricăror autorități, persoane fizice sau juridice, chiar dacă a fost adresată altei unități decât cea care deține imobilul.

(3) În aplicarea art. 21 alin. (3) din lege, întrucât de la data de 10 mai 2001 executorii judecătorești își desfășoară activi-

Scanned with OKEN Scanner

tatea în birouri individuale, potrivit Legii nr. 188/2000 privind executorii judecătorești, notificarea poate fi făcută la orice birou din circumscripția judecătoriei în a cărei rază teritorială se află imobilul solicitat. În municipiul București este competent orice birou al executorului judecătoresc, fără a se ține seama de repartizarea acestora pe sectoare.

(4) În cazul în care imobilul a fost demolat sau unitatea deținătoare nu este cunoscută, notificarea se trimite primăriei în a cărei rază teritorială s-a aflat sau se află imobilul, respectiv Primăriei Municipiului București, potrivit art. 26 alin. (1) și art. 33 alin. (1) din lege. De asemenea, pentru imobilele preluate cu titlu valabil, evidențiate în patrimoniul societăților comerciale privatizate sau în curs de privatizare, notificarea se adresează instituției publice implicate în privatizare potrivit art. 27 alin. (2) din lege, iar pentru cele înstrăinate sub orice formă din patrimoniul administrației publice centrale sau locale notificarea se adresează organelor de conducere ale autorităților administrative în cauză.

(5) Pentru imobilele preluate de organizațiile cooperatiste notificarea se adresează unității care deține ori a deținut imobilul.

Art.13. De regulă notificarea este însoțită de actele doveditoare ale dreptului de proprietate, iar în cazul moștenitorilor sau asociaților, și de acte care atestă aceste calități. În cazul în care persoana îndreptățită nu dispune de aceste acte în momentul notificării ele pot fi depuse în termen de cel mult 18 luni de la data intrării în vigoare a legii.

Art. 14. (1) În cazurile în care legea prevede posibilitatea acordării despăgubirilor bănești, iar persoana îndreptățită optează pentru această măsură reparatorie, notificarea se depune la prefectura în a cărei rază teritorială se află ori s-a aflat imobilul preluat abuziv, în termenul și în condițiile reglementate de art. 21 din lege.

(2) Potrivit art. 36 alin. (3) din lege, la prefecturi se centralizează și ofertele de acordare a despăgubirilor bănești făcute de unitățile deținătoare în situația în care restituirea în natură a imobilului nu este posibilă sau nu a fost aprobată.

Art.15. În termen de 60 de zile de la primirea notificării sau de la data depunerii actelor doveditoare, dacă acestea nu s-au depus o dată cu notificarea, unitatea notificată este obligată să se pronun-

Scanned with OKEN Scanner

te prin decizie sau, după caz, prin dispoziție motivată asupra cererii de restituire în natură sau prin echivalent, prezentând persoanei îndreptățite o ofertă corespunzătoare valorii imobilului.

Art. 16. (1) Pentru evaluarea cât mai corectă a despăgubirilor ce urmează să se acorde persoanelor care intră sub incidența legii, la prefecturi se vor organiza comisii constituite din personal din cadrul prefecturilor, direcției generale a finanțelor publice, aparatului propriu al consiliilor județene, Consiliului General al Municipiului București și al inspecției județene de construcții. Este necesar ca personalul desemnat de prefecți să realizeze primirea și centralizarea notificărilor și a ofertelor de acordare a despăgubirilor bănești să fie foarte bine instruit și să cunoască dispozițiile legii, inclusiv situațiile concrete în care legea prevede posibilitatea acordării de despăgubiri bănești.

(2) Constituirea comisiilor se face prin ordin al prefectului.

(3) Președintele comisiei va fi prefectul sau subprefectul.

(4) Comisiile au următoarele atribuții principale:

a) primesc notificările depuse prin intermediul executorului judecătoresc, prin care persoanele îndreptățite solicită acordarea de despăgubiri bănești, precum și ofertele de acordare a despăgubirilor bănești pentru situațiile concrete în care legea prevede această măsură reparatorie;

b) verifică dacă actele depuse sunt cele stabilite de lege, le înregistrează într-un registru special și formează un dosar distinct pentru fiecare caz;

c) convoacă persoanele îndreptățite, precum și orice alte persoane în vederea clarificării unor situații și pentru determinarea valorii imobilelor a căror restituire se solicită;

d) consemnează rezultatul evaluării într-un proces-verbal semnat de membrii comisiei și menționează în mod expres eventualele obiecții;

e) trimit, potrivit art. 37 din lege, Ministerului Finanțelor Publice centralizatoarele, împreună cu materialele primite de la persoanele îndreptățite.

Art. 17. În aplicarea art. 36 din lege, în cazul în care nu se poate stabili o valoare estimativă cu care părțile să fie de acord, evaluarea imobilelor se va face de către experți atestați potrivit legii, la cererea persoanelor îndreptățite.

Scanned with OKEN Scanner

Colecţia PRAXIS

CERERI ÎN FAŢA CURŢII EUROPENE A DREPTURILOR OMULUI. CONDIŢII DE ADMISIBILITATE
Răzvan Dincă - 280 pag., **99.000 lei**

CIRCULAŢIA JURIDICĂ A TERENURILOR
Eugen Chelaru - 440 pag., **100.000 lei**

CONSTRUCŢIA, ÎNCHIRIEREA ŞI ADMINISTRAREA LOCUINŢELOR
Ana-Iuliana Ţuca, Florentin Ţuca - 384 pag., **129.000 lei**

CONTRACTUL DE ASIGURARE DE BUNURI ÎN ROMÂNIA
Cosmin Iliescu - 200 pag., **49.000 lei**

CURŢI INTERNAŢIONALE DE JUSTIŢIE
Mădălina Voican, Ruxandra Burdescu, Gheorghe Mocuţa - 344 pag., **139.000 lei**

DREPT INTERNAŢIONAL PRIVAT. PROTECŢIA CONSUMATORILOR ŞI RĂSPUNDEREA PENTRU PRODUSELE NOCIVE
Carmen Tamara Ungureanu - 208 pag., **75.000 lei**

DREPT MARITIM
Adrian Cristea - 368 pag., **150.000 lei**

FILIAŢIA. ADOPŢIA NAŢIONALĂ ŞI INTERNAŢIONALĂ
Marieta Avram - 344 pag., **139.000 lei**

INFRACŢIUNILE DE CORUPŢIE. ASPECTE TEORETICE ŞI PRACTICE
Theodor Mrejeru, Dumitru Petre Andreiu Florescu, Dan Safta, Marieta Safta - 304 pag., **109.000 lei**

INFRACŢIUNILE RUTIERE
Corneliu Turianu - 248 pag., **94.000 lei**

INSULTA ŞI CALOMNIA PRIN PRESĂ
Corneliu Turianu - 216 pag., **89.000 lei**

JURISDICŢIA MUNCII
Constantin Belu, Radomir Stoicovici, Nicolae Almăşan - 296 pag., **109.000 lei**

MANUAL DE DREPT FUNCIAR ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Radu I. Motica, Anton Trăilescu - 292 pag., **170.000 lei**

MINUTA - ACT AL DELIBERĂRII ÎN PROCESUL PENAL ROMÂN
Ioana Surdescu, Rodica Aida Popa - 216 pag., **90.000 lei**

PROCEDURA REORGANIZĂRII JUDICIARE
Nicoleta Ţăndăreanu - 296 pag., **109.000 lei**

PROCEDURI CIVILE SPECIALE
Ioan Leş - 416 pag., **109.000 lei**

REGIMUL JURIDIC AL ADMINISTRATORILOR SOCIETĂŢILOR COMERCIALE
Emanoil Munteanu - 416 pag., **119.000 lei**

REGIMUL JURIDIC AL INSOLVENŢEI COMERCIALE
Ioan Schiau - 576 pag., **209.000 lei**

Scanned with OKEN Scanner

REGIMUL JURIDIC AL STRĂINILOR ÎN ROMÂNIA. STRĂINUL - PERSOANĂ FIZICĂ
Mădălina Virginia Antonescu - 656 pag., **250.000 lei**
REGISTRUL COMERŢULUI
Titus Prescure - 520 pag., **159.000 lei**
SOCIETĂŢILE COMERCIALE PE ACŢIUNI
Elena Cârcei - 440 pag., **99.000 lei**
SUBSCRIPŢIA PUBLICĂ INTERNAŢIONALĂ DE ACŢIUNI ŞI OBLIGAŢIUNI
Cristiana Irinel Stoica - 288 pag., **89.000 lei**

Colecţia CODICES

CODUL COMERCIAL ŞI ALTE REGLEMENTĂRI REFERITOARE LA RAPORTURILE JURIDICE COMERCIALE
Sorin Popescu, Cornelia Vasilescu, Olga Ionescu - 648 pag., **179.000 lei**
CODUL DE PROCEDURĂ CIVILĂ
Gabriel Boroi, Gabriela Răducan - 496 pag., **139.000 lei**
CODUL PENAL. CODUL DE PROCEDURĂ PENALĂ
536 pag., **140.000 lei**
LEGISLAŢIA FAMILIEI
Marieta Avram, Flavius Baias - 648 pag., **199.000 lei**

Colecţia RESTITUTIO

CODUL CIVIL ADNOTAT vol.I
Constantin Hamangiu, Nicolae Georgean - 776 pag., **450.000 lei**
CODUL CIVIL ADNOTAT vol.II
Constantin Hamangiu, Nicolae Georgean - 784 pag., **450.000 lei**
CURS DE DREPT CIVIL
Istrate Micescu - 424 pag., **249.000 lei**
ELEMENTELE DREPTULUI CIVIL
Matei B. Cantecuzino - 752 pag., **299.000 lei**
TEORIA GENERALĂ A DREPTULUI. DREPT RAŢIONAL, IZVOARE ŞI DREPT POZITIV
Mircea Djuvara - 608 pag., **199.000 lei**
TRATAT DE DREPT CIVIL ROMÂN vol.II
C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu - 796 pag., **199.000 lei**
TRATAT DE DREPT CIVIL ROMÂN vol.III
C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu - 704 pag., **229.000 lei**
TRATAT DE DREPT COMPARAT vol.I - INTRODUCERE ÎN DREPTUL COMPARAT
Leontin-Jean Constantinesco - 304 pag., **119.000 lei**
TRATAT DE DREPT COMPARAT vol.II - METODA COMPARATIVĂ
Leontin-Jean Constantinesco - 488 pag., **119.000 lei**

Scanned with OKEN Scanner

EDITURA ALL BECK

Str. Serg. Nuțu Ion nr. 2, sector 5, BUCUREȘTI
Tel.: (01) - 335.32.44, fax: (01) - 335.32.18
E-mail: emilia.dragostin@allbeck.ro

TALON DE COMANDĂ

Titlurile lucrărilor comandate	Nr. exemplare

Scanned with OKEN Scanner

• Pentru a comanda titlurile dorite, completaţi talonul, decupaţi-l şi depuneţi-l în cea mai apropiată cutie poştală (nu aveţi nevoie de plic şi timbru).

• Cărţile comandate vă vor fi expediate prin poştă, taxele de expediere fiind suportate de editură.

• Achitarea comenzii va fi făcută la oficiul poştal, în momentul ridicării coletului. În interiorul coletului veţi găsi şi factura corespunzătoare comenzii dv.

• Vă rugăm să verificaţi telefonic la editură disponibilitatea titlurilor în stoc.

• Comanda dv. va fi onorată în termen de maximum 5 zile de la data sosirii ei la editură.

• Pentru comenzi de valori mari, puteţi obţine reduceri de preţ!

CORESPONDENŢĂ RĂSPUNS

C.R.

SE TAXEAZĂ LA DESTINAŢIE

DESTINATAR

EDITURA
ALL BECK
BUCUREŞTI
O.P. 83
C.P. 90

cod talon 973-655-108-3

EXPEDITOR

Nume: _____ Prenume: _____

Firma: _____ Cod fiscal: _____

Adresă: _____

_____

Domeniu de activitate / Ocupaţie: _____

Tel.: _____ Fax: _____ E mail: _____

Proveniența talonului: _____

Data expedierii talonului: _____

Scanned with OKEN Scanner

Ioan Adam *a debutat în activitatea juridică începând cu anul 1981, ca judecător la Judecătoria Braşov, în perioada 1990-1994 îndeplinind şi funcţia de preşedinte al acestei instanţe. Ulterior activează ca judecător la Tribunalul Braşov. Este doctor în drept din anul 1995. În prezent este avocat în Baroul Braşov şi cadru didactic universitar, cu grad de conferenţiar, la Facultatea de Drept – Universitatea Europeană Drăgan şi Universitatea Transilvania din Braşov.*

În egală măsură teoretician şi practician al dreptului civil – autor al unui curs de drepturi reale şi al unei monografii dedicate proprietăţii imobiliare în România, Ioan Adam "recidivează" cu o nouă premieră pentru literatura juridică română: ***Legea nr. 10/2001. Regimul juridic aplicabil imobilelor preluate abuziv.***

Este de remarcat capacitatea de sinteză a autorului, care, în mai puţin de şase luni de la intrarea în vigoare, reuşeşte să facă un amănunţit examen al dispoziţiilor acestei legi, în raport cu reglementările precedente şi cu bogata jurisprudenţă în materie, atât a instanţelor române, cât şi a Curţii Europene a Drepturilor Omului.

ISBN 973-655-108-3
9789736 551086

Scanned with OKEN Scanner